

## **Pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemukset toiminnantarkastuksen käynnistämisestä**

Aimonen Tuomo  
Mäntypuro Sari

Opinnäyte  
Finanssi- ja talousasiantuntijan  
koulutusohjelma  
2014



Finanssi- ja Talousasiantuntijan koulutusohjelma

<b>Tekijä tai tekijät</b> Aimonen Tuomo Mäntypuro Sari	<b>Ryhmä tai aloitusvuosi</b> FINA09
<b>Opinnäytetyön nimi</b> <b>Pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemukset toiminnantarkastuksen käynnistämisestä</b>	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 93 + 11
<b>Ohjaaja tai ohjaajat</b> Arto Talmo	
<p>Asuntovarallisuuden hoidossa ovat erittäin suuressa roolissa asunto-osakeyhtiöt. Niiden toimintaan tuli vuonna 2010 merkittävä muutos, kun uusi Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) astui voimaan. Rahoituksen kannalta erityisen mielenkiintoista uudessa laissa on, että se aiheutti useita muutoksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen.</p> <p>Tämän tutkimuksen tavoitteena on kartuttaa tietoa siitä, millaisia vaikutuksia uuden asunto-osakeyhtiölain asettaman toiminnantarkastustoiminnan käynnistämisellä on pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden näkemyksen mukaan ollut asunto-osakeyhtiöiden toimintaan.</p> <p>Tutkimus suoritettiin kyselytutkimuksena syksyn 2013 aikana satunnaisotannalla pääkaupunkiseudun isännöitsijöiltä. Aineisto analysoitiin tilastollisilla menetelmillä. Analyysimme perusteella toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutukset pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen ovat olleet jokseenkin marginaalisia.</p> <p>Pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden yleinen kokemus on, että toiminnantarkastuksen käyttöönotto on ollut suppeaa ja yhtiöt ovat toistaiseksi laajalti pitäytyneet ammattitilintarkastajissa. Tästä huolimatta pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemukset toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton vaikutuksista asunto-osakeyhtiöissä ja niiden eri toimielimissä ovat varovaisen positiivisia.</p> <p>Toiminnantarkastusjärjestelmän kehittämisen suurin haaste tulleeikin analysoimamme aineiston perusteella olemaan toiminnantarkastajien ammatillisen osaamisen kehittäminen ja varmistaminen. Koulutuksen järjestäminen toiminnantarkastajille saattaisi lisätä järjestelmän käyttöastetta ja sitä kautta tuoda säästöjä asunto-osakeyhtiöille.</p>	
<b>Asiasanat</b> Toiminnantarkastus, Tilintarkastus, Rahoitus, Asunto-osakeyhtiölaki	

Financial experts' degree programme

<b>Author or authors</b> Aimonen Tuomo Mäntypuro Sari	<b>Group or year of entry</b> FINA09
<b>The title of thesis</b> Operations inspection in limited liability housing companies as seen by the operations officers of the said companies in the metropolitan area	<b>Number of pages and appendices</b> 93 + 11
<b>Supervisor or supervisors</b> Arto Talmo	
<p>When considering the management of real estate assets, limited liability housing companies play the biggest role. In 2010 they faced a remarkable change when a new Limited Liability Housing Companies Act (22.12.2009/1599) was implemented. From a finance point of view, the most interesting part of the new law is its several changes in the auditing of limited liability housing companies.</p> <p>The main target of the thesis is to augment information on the effects of implementing the new law's operations inspecting of limited liability housing companies from the metropolitan area's property managers' point of view, as well as how they feel it has affected the operation of limited liability housing companies.</p> <p>The survey, from which the research was based on, was done during autumn 2013 by a random sampling of property managers in the metropolitan area. The material was analyzed by statistical methods. On the basis of the analysis, implementation of the operations inspecting of limited liability housing companies in the metropolitan area has only had a somewhat marginal effect.</p> <p>The common experience of the property managers in the metropolitan area is that implementation of operations inspectors has been of minimum impact, and that limited liability housing companies have so far remained in the traditional set up of using professional auditing. Based on their experiences so far, the property managers in the metropolitan area when considering the effects of the implementation of the new act and its impact, are cautiously positive.</p> <p>The biggest challenge for the development of operations inspecting, according to the research, will definitely be the education and improvement of the professional expertise of the operations inspectors. By the further education of the operations inspectors, and confirmation that the operations inspectors' expertise is at an acceptable level, an increase in the usage of the system may result, and so create savings for limited liability housing companies.</p>	
<b>Key words: limited liability housing company, operations inspection, property manager, auditing</b>	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus.....	4
2	Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus .....	6
2.1	Asunto-osakeyhtiö .....	8
2.2	Isännöitsijä .....	9
2.3	Tilintarkastus.....	10
2.4	Toiminnantarkastus.....	15
3	Tutkimus ja sen toteutus .....	22
3.1	Tavoitteet ja alaongelmat.....	22
3.2	Tutkimusmenetelmät .....	24
3.2.1	Frekvenssi.....	27
3.2.2	Moodi ja mediaani .....	27
3.2.3	Järjestysasteikko ja fraktilit .....	27
3.2.4	Hajonta ja vaihteluväli.....	28
3.2.5	Korrelaatio ja Spearmanin korrelaatiokerroin .....	29
3.2.6	Tilastografiikka.....	31
3.3	Kyselyn toteutus ja vastaajien demografia .....	35
3.4	Kyselyn tulokset .....	41
3.5	Tulosten analyysi ja johtopäätöksiä.....	63
3.5.1	Huomioita toiminnantarkastuksen aloituksen laajuudesta.....	63
3.5.2	Vastaajien näkökulma hallitusten toimintaan .....	64
3.5.3	Kuinka toiminnantarkastajilla onkaan mennyt .....	66
3.5.4	Miten isännöitsijät kokevat työnsä muuttuneen .....	67
3.5.5	Näkemys osakkaiden osasta .....	68
3.5.6	Vapaamuotoisten vastausten korostamat seikat.....	69
4	Johtopäätökset.....	71
4.1	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti.....	71
4.2	Yleisiä johtopäätöksiä .....	72
4.3	Kehitys- ja jatkotutkimuskohteita .....	73
4.4	Tutkimusprosessi ja mitä siitä opimme .....	75
	Lähteet.....	78

Taulukot .....	82
Liitteet.....	94
Liite 1. Kyselytutkimuksessa esitetyt kysymykset vastauksineen .....	94

# 1 Johdanto

Asuntovarallisuuden hoidossa ovat erittäin suuressa roolissa asunto-osakeyhtiöt. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa omaisuuden hoitajina kohtasi vuonna 2010 merkittävä muutos, kun uusi asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599) astui voimaan 1.7.2010. Uusi laki on asunto-osakeyhtiölainsäädännön kokonaisuudistus, jossa asunto-osakeyhtiöitä koskevat säädökset koottiin samaan lakiin. Samalla uudessa laissa asetettiin asunto-osakeyhtiöille runsaasti kokonaan uusia velvollisuuksia ja toiminnan periaatteita. (Kuhanen et. al. 2010b, 7) Rahoituksen kannalta erityisen mielenkiintoista uudessa laissa on, että se aiheutti useita muutoksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen.

Eräs tärkeimmistä uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksista asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastustoimintaan on, toiminnantarkastusjärjestelmän asettaminen. (Kuhanen et. al. 2010b, 7) Toiminnantarkastusjärjestelmä on uuden lain pienille Asunto-osakeyhtiöille antama mahdollisuus olla nimittämättä tilintarkastajaa ja korvata tämä toiminnantarkastajalla. Tarve tähän aiheutuu siitä, että asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuus maallikoiden suorittamaan tilintarkastukseen päättyy uuteen lakiin ja tilintarkastajana voi tästä lähtien suorittaa ainoastaan KHT- tai HTM-tilintarkastaja. (Kuhanen et. al. 2010a, 590) Yhtiöissä, joissa uuden lain nojalla jätetään tilintarkastaja valitsematta, on lähtökohtaisesti valittava toiminnantarkastaja jonka kelpoisuus ja tehtävät määräytyvät toisin kuin tilintarkastajien. (Kuhanen et. al. 2010a, 604) Toiminnantarkastusjärjestelmä on siis aivan uusi osa asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ja koska uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010 on toiminnantarkastusta voitu toteuttaa nyt kahden tilikauden ajan.

Toiminnantarkastuksen aiheuttamien muutosten suuruutta ja laatua asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen ei vielä tarkkaan tiedetä, sillä aiempaa tutkimusta on hyvin vähän. Laajemmin Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen aiheuttamia muutoksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen on kyllä tutkittu, mutta lähinnä opinnäytteissä. Pääasiallisesti opinnäytetyöt painottuvat pohtimaan vaikutuksia osakkeenomistajien ja taloyhtiöiden näkökannasta. Aiemmin valmistuneissa opinnäytetöissä on pääsääntöisesti tutkittu kysymyksiä kirjanpidosta, informaation kulusta, yleisistä muutoksista vanhaan lakiin nähden, sekä siitä mitä muutoksia se on tuonut osakkeenomistajille ja taloyhtiöi-

den hallituksille. Tässä työssä tutkimme tarkemmin, kuinka muutos on vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden operatiiviseen johtoon – isännöitsijöihin.

Esimerkiksi työssään Elonen (Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan, 2012) on tutkinut sitä, millaisia valintoja taloyhtiöt ovat tehneet tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien välillä ja kuinka osakkeenomistajat ovat muutoksen kokeneet niin toteutuksen kuin informaation näkökulmasta. Ja Manninen (Tilintarkastus ja asunto-osakeyhtiölain vaikutus tilintarkastukseen hallituksen näkökulmasta, 2012) taas on selvittänyt syvempiä vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden hallituksen, yhtiökokouksen ja isännöitsijän toimintaan mitä tulee lainsäädäntöön koskien tilintarkastusta ja toiminnantarkastusjärjestelmää.

Kiinteistöliiton (2013) tekemässä tutkimuksessa, on jo osittain kartutettu kokemuksia toiminnantarkastuksesta, mutta tutkimukseen on osallistunut päätoimisia isännöitsijöitä vain seitsemän. Tutkimus on toteutettu kyselytutkimuksena aikavälillä 18.12.2012-7.1.2013. Tällöin ei ole vielä saatu vuotta 2012 koskevia toiminnantarkastusraportteja, vaan ainoastaan edeltävän vuoden, jotka ovat olleet ensimmäisiä toiminnantarkastusraportteja sitten uuden lakimuutoksen. Tutkimukseen on osallistunut 762 vastaajaa, joista 81 % on ollut hallituksen puheenjohtajia, eli suuressa osassa tapauksia täysin maallikoita mitä kirjanpidon ja juridiikan puoleen tulee. Tutkimuksessa on kartoitettu muun muassa toiminnantarkastajan löytymisen helppoutta, ja ovatko vastaajat kokeneet toiminnantarkastajan hyödylliseksi. Kiinteistöliiton tutkimus antaa toiminnantarkastuksesta jokseenkin positiivisen kuvan, mutta vastaamatta jää kysymys, johtuuko se siitä että suurin osa vastaajista on maallikoita, joilta uupuu kirjanpidon ja tilinhoidon ymmärrys. Haastattelussa Tähtinen totesi, että toiminnantarkastus on varmasti maallikoiden näkökulmasta luotettavuutta lisäävä näkökulma asunto-osakeyhtiöiden asioiden hoitoon, mutta painotti myös sitä, että enemmistö osakkeen omistajista on tavallisia ihmisiä, jotka eivät juridiikasta ja kirjanpidosta ole perillä ja että ammatti-ihmisen näkökulmasta asetelma on toinen. (Tähtinen, I. 20.2.2013)

Avainasemassa uuden järjestelmän käyttöönotossa ovat ennen kaikkea isännöitsijät asunto-osakeyhtiöiden operatiivisina johtajina. He ovat luonnollisesti myös joutuneet toiminnantarkastuskysymyksen kanssa eniten painimaan. Näin ollen on selvää, että pa-

ras näkemys toiminnantarkastuksen sisäänajon onnistumisesta ja siihen liittyvistä kysymyksistä löytyy heiltä. Varsinaista tutkimusta isännöitsijöiden kokemuksia toiminnantarkastuksen käyttöön ottamisesta ei kuitenkaan vielä ole. Lähimmäs aihetta pääsee Kiinteistöliiton tutkimus, mutta siinä vain 3 % vastaajista oli isännöitsijöitä (Kiinteistöliitto 2013). Emme kuitenkaan voi mitenkään tutkimuksemme rajallisten resurssien puitteissa käsitellä isännöitsijöitä kokonaisuudessaan, vaan aineistoa on syytä rajata.

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä ja näissä on noin 600 000 asuntoa. Tämä asunto-osakeyhtiöiden omistama asuntokanta muodostaa suuren osuuden, noin viidenneksestä neljännekseen kaikista suomen asunnoista. (Suomen virallinen tilasto 2012c, Taloyhtiö.net 2012) Asunto-osakeyhtiöillä on siis hyvin keskeinen osa suomalaisessa arjessa ja sen rakenteessa; se on todennäköisesti yleisin suomalainen yhteisöllisen järjestäytymisen muoto. Asunto-osakeyhtiöillä on myös erittäin suuri kollektiivinen merkitys osana Suomen taloutta. Tilastokeskuksen vuonna 2008 toteuttaman hyvinvointitutkimuksen mukaan suomalaisten asuntovarallisuuden arvo oli 268,8 miljardia euroa jo vuonna 2004. (Säylä 2008) Vuoden 2004 jälkeen asuntojen hintaindeksi on edelleen noussut Tilastokeskuksen mukaan 115,8 pisteestä 134,95 pisteeseen. Tämä tarkoittaa 16,54 prosentin kokonaisnousua yhdeksässä vuodessa koko maan tasolla ja pääkaupunkiseudulla hintojen nousu on ollut vieläkin rajumpaa. (Tilastokeskuksen fin-dikaattori.fi. – palvelu 2013) Suomalaisten asuntovarallisuuden kokonaismäärän voidaan siis katsoa olevan nykyään noin 300 miljardin euron luokkaa. Tämä on merkittävä omaisuus, sillä Suomen bruttokansantuote oli esimerkiksi vuonna 2012 vain 192,5 miljardia euroa (Suomen virallinen tilasto 2012a). Jo noin 6,6 promillen muutos asuntovarallisuudessa aiheuttaa siis kansantalouteemme noin kahden miljardin eli noin yhden prosenttiyksikön vaikutuksen. On siis selvää, että asunto-osakeyhtiöiden varallisuuden hoito ja siihen liittyvät kysymykset ovat Suomessa taloudellisesti erittäin merkittäviä asioita.

Täten olemme päättäneet osaltamme tutkia mitä järjestelmän sisäänajo on aiheuttanut ja miten toiminnantarkastus kannattaisi ensikokemusten jälkeen järjestää. Myös mahdollisten lainsäädännön muutostarpeiden esiin nouseminen tässä vaiheessa on tärkeää ja mielenkiintoista tietää. Kolmas intressi toiminnantarkastuksen käytännön toteutumisen tutkimiselle on tiedon kokoaminen ja välittäminen siitä, miten toiminnantarkastus-



järjestelmä palvelee asunto-osakeyhtiöitä ja kiinteistöalaa kokonaisuutena, jotta alan toimijat voisivat ohjata tekemisiään tiedon varassa.

## **1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus**

Tämän tutkimuksen tavoitteena on tuottaa uutta tietoa uuden asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) aiheuttaman toiminnantarkastustoiminnan käyttöönotosta tarkastelemalla asiaa isännöitsijöiden näkökulmasta. Pääasiallisena tavoitteena tutkimuksellamme on kartuttaa tietoa siitä, millaisia vaikutuksia uuden asunto-osakeyhtiölain asettaman toiminnantarkastustoiminnan käynnistämisellä on ollut asunto-osakeyhtiöiden toimintaan. Tarkemmin tavoittelemme tietoa siitä, millaisena nimenomaan pääkaupunkiseudun isännöitsijät ovat kokeneet uuden järjestelmän niin toimivuudeltaan, hyödyiltään kuin haasteiltaan. Tislaamme isännöitsijöiden kokemuksista esiin muutamia kohtia, joissa toiminnantarkastusta voisi kehittää tai joihin kannattaa muuten kiinnittää huomiota.

Keskitymme tässä tutkimuksessa pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemuksiin toiminnantarkastusjärjestelmän sisäänajosta, sillä laajemman aineiston käsittelemisessä ja analyysissä olisi kohtuuton työ ammattikorkeakoulun opinnäytetyötä varten. Koska asumme pääkaupunkiseudulla ja se muodostaa riittävän laajan otoksen maamme asunto-osakeyhtiökannasta ja on vielä maantieteellisesti kahden tutkijan kohtuullisesti hallittavissa oleva alue, päätimme keskittää voimamme nimenomaan pääkaupunkiseudun tilanteen tutkimiseen.

Aineisto kerättiin kyselytutkimuksella syksyn 2013 aikana pääkaupunkiseudun isännöitsijöiltä. Kyselyn vastaanottajat valittiin satunnaisotannalla. Aineisto analysoitiin tilastollisilla menetelmällä ja sen pohjalta päättelimme, mikä toiminnantarkastuksen tilanne on. Tutkimusotteen pidimme tiukasti kvantitatiivisena, jotta mahdolliset jatkotutkimukset samasta aihepiiristä pysyisivät mahdollisimman vertailukelpoisina.

Tämän tutkimuksen ymmärtämisen kannalta olennaista on hahmottaa tilintarkastukseen liittyviä käsitteitä ja käytäntöjä, sillä muuten toiminnantarkastuksen asemaa ja vaikutuksia omaisuudenhoitoon on vaikeaa käsittää. Asetamme kuitenkin tilintarkastuksen

laajempaan käsitteelliseen kehykseensä käsittelemällä ensin asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastuksen toimintaympäristönä. Pohjustamme toiminnantarkastuksen ymmärtämistä käymällä sitä ennen läpi keitä isännöitsijät ovat, mitä he tekevät ja miksi he ovat keskeisiä toiminnantarkastuksen käyttöönotossa. Etenemme käsitteistön esittelyssä yleisestä yksityiskohtaiseen ja ympäristöstä toimijoihin päin. Ensin kerromme, mikä asunto-osakeyhtiö on. Sen jälkeen selvitämme samaan tapaan ensin isännöitsijät ja sitten tilintarkastuksen ja sitten lopulta toiminnantarkastuksen, sekä sen miten se eroaa tilintarkastuksesta. Näin pystymme esittelemään toiminnantarkastuksen täsmällisesti ja täydellisessä viitekehyksessään.

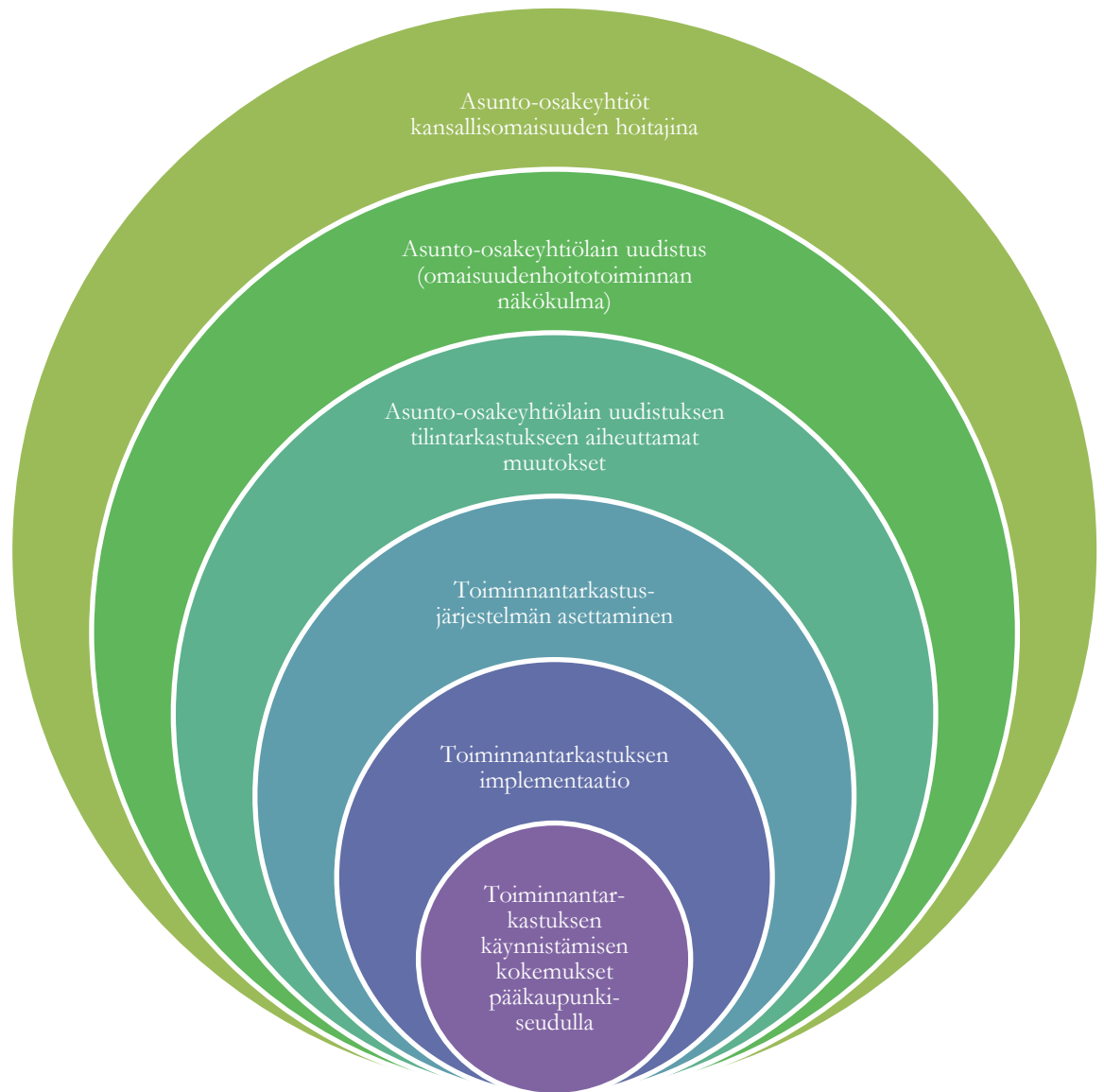
Tämän jälkeen avaamme tutkimuksen kannalta keskeiset metodit eli tutkimusmenetelmät ja esittelemme niiden olennaisen sisällön. Tutkimusmenetelmien jälkeen esittelemme yksityiskohtaisesti tutkimusaineiston hankintaprosessin ja kysymykset niihin liittyvine hypoteeseineen. Tämän jälkeen esittelemme kyselyn tulokset ja tämän aineiston analyysin. Lopuksi esitämme johtopäätöksiä aineistoanalyysin tuloksista ja esitämme muutamia huomioita jatkotutkimusmahdollisuuksista ja toiminnantarkastuksen mahdollisista kehittämiskohteista asunto-osakeyhtiöissä.

## 2 Asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastus

Asiallinen perusviitekehys tutkimuksellemme on suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden toiminta osana kansallisomaisuutemme hoitoa. Asunto-osakeyhtiön toiminnan kentässä työmme asettuu asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ohjaavien oikeusnormien vaikutusten tutkimukseen. Tutkimuksemme on osa vuoden 2009 asunto-osakeyhtiölain muutoksen asettaman uuden normiston aiheuttamien toiminnan muutosten tutkimusten kenttää. Tutkimme normimuutosten vaikutusta omaisuudenhoitotoimintaan asunto-osakeyhtiön puitteissa.

Tämä opinnäytetyö kohdentuu vielä täsmällisemmin, kuten kaaviossa 1 esitetään. Emme tutki kaikkien normimuutosten vaikutuksia, vaan keskitymme uuden normiston asunto-osakeyhtiön tilintarkastukseen ja sen käytäntöihin aiheuttamiin muutoksiin, keskittyen sen uuden ala-järjestelmän – toiminnantarkastusjärjestelmän – asettamisen aiheuttamiin vaikutuksiin asunto-osakeyhtiöiden toimintaan.

Koska kaikkien toiminnantarkastusjärjestelmän asettamisen aiheuttamien vaikutusten tutkiminen olisi opinnäytetyöhön liian suuri tehtävä, keskitymme vain niistä välittömästi hedelmällisimmältä vaikuttavimpaan: toiminnantarkastuksen implementaation aiheuttamiin vaikutuksiin pääkaupunkiseudulla. Kaikista toimeenpanemisen aiheuttamista vaikutuksista käsittelemme juuri toiminnantarkastamisen käynnistämisen aiheuttamia kokemuksia, saadaksemme tiivistettyä niistä esiin mahdollisia toimintaneuvoja tai normiston jatkouudistustarpeita.



**Kaavio 1: Tutkimuksen asiallinen viitekehys**

Teoreettisena viitekehysenä tutkimuksellemme on tilastollisella metodilla analysoitu kyselytutkimus. Asiallinen viitekehys tutkimuksellemme asettuu opintosuuntamme, rahoituksen, intresseistä käsin. Meitä kiinnostaa normiston ja käytännön rajapinnalla syntyvien ilmiöiden vaikutus omaisuuden hoitoon. Tutkimuksemme teoreettinen viitekehys puolestaan nousee pyrkimyksestämme saada aikaan tuloksia, joita voidaan vertailla mahdollisten jatkotutkimusten kanssa ja tähän kvantitatiivis-tilastollinen ote on hyödyllisin. Rajat tutkimuksille asettuivat käytännön syistä paikoilleen lähinnä resurssiemme rajallisuuden takia. Uusia käsitteitä asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton tutkimus ei vaadi, mutta muutamia peruskäsitteitä, kuten ”asunto-

osakeyhtiö”, ”tilintarkastus” ja ”toiminnantarkastus” avaamme laajemmin mahdollisten maallikkolukijoiden hyödyksi.

## 2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö määritellään asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 2 §:ssä seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Määritelmässä asetetaan asunto-osakeyhtiölle kolme keskeistä ominaisuutta: ensiksi sen on oltava osakeyhtiö, toiseksi sen tarkoituksena on oltava omistaa ja hallita jotain rakennusta tai sen osaa ja kolmanneksi yli puolet yhtiön huoneistoista pitää yhtiöjärjestyksessä olla määrätty osakkaiden hallinnassa oleviksi asukashuoneistoiksi. Lisäksi laissa määritellään, että asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa ainakin määräoikeuden hallita jotain osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Jos lain asettamat tunnusmerkit täyttyvät, yhtiö voidaan rekisteröidä asunto-osakeyhtiönä ja siihen sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. (Kuhanen et al. 2010a, S. 52)

Asunto-osakeyhtiön on siis oltava osakeyhtiö; se ei voi ottaa mitään muuta muotoa. Periaatteessa asuntoja voisi hallita esimerkiksi myös osuuskunnan tai säätiön kautta, mutta tällaisia yhteisöjä ei voi pitää asunto-osakeyhtiöinä. Asunto-osakeyhtiöt ovat siis nimenomaan osakeyhtiöitä ja niillä on osakeyhtiöiden yleiset ominaisuudet. Niiden osakkaat eivät esimerkiksi vastaa yhtiön veloista suoraan, vaan ainoastaan yhtiöön sijoittamallaan omaisuudella. Uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat säädökset sisältyvät jo asunto-osakeyhtiölakiin joten yleistä osakeyhtiölakia ei kuitenkaan sinällään sovelleta asunto-osakeyhtiöihin. (Kuhanen et al. 2010a, S. 53) Asunto-osakeyhtiöt ovat siis osakeyhtiöitä, joiden toimintaa ohjaa pääasiassa Asunto-osakeyhtiölaki.

Lisäksi, ollakseen asunto-osakeyhtiö, on kyseisen osakeyhtiön tarkoituksena oltava omistaa rakennusta tai sen osaa. Tämä tuntuu itsestään selvältä mutta on tärkeää huomata, että tämä rajaa pois mahdollisuuden perustaa yhtiö esimerkiksi vuokraamalla saavutetun hallintaoikeuden varaan. Asunto-osakeyhtiön ei kuitenkaan ole omistettava kiinteistöä, ainoastaan rakennus, eikä itse asiassa edes koko rakennusta vaan ainoastaan rakennuksen osa. Mikään ei estä asunto-osakeyhtiötä hallitsemasta muutakin omaisuutta esimerkiksi vuokraamalla. (Kuhanen et al. 2010a, S. 53–54)

Kolmas asunto-osakeyhtiön pakollinen piirre on, että yli puolet sen omistamista huoneistoista on oltava osakashallinnassa ja asumiskäytössä. Asunto-osakeyhtiöksi ei siis kelpaa mikään yhtiö, jossa huoneistojen luovuttaminen osakkaiden käyttöön perustuu vuokrasopimuksiin tai yhtiökokouksen päätökseen. Osakkeiden omistuksen on suoraan johdettava hallintaoikeuksiin. Puolet asunto-osakeyhtiön osakkaiden hallinnassa olevasta lattiapinta-alasta on oltava asuinkäytössä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että osakkaiden hallinnassa olevien asuinhuoneistojen pinta-alan on oltava yli 50 prosenttia rakennuksen asuinpinta-alasta. (Kuhanen et al. 2010a, S. 55)

## **2.2 Isännöitsijä**

Isännöintiliiton mukaan isännöitsijä tekee valmistelutyön yhtiön hallituksen päätöksiä varten, suuntaa hallituksen harkitsemaan tarvittavia toimenpiteitä ja linjauksia, huolehtii yhtiön palveluhankinnasta ja -järjestämisestä, taloudenpidosta, suunnittelusta ja kirjanpidosta sekä viestinnästä. (Isännöintiliitto 2013) Tämän perusteella voisi yksinkertaistaen sanoa, että isännöitsijä on asiantuntija, joka toimii asunto-osakeyhtiön operatiivisena johtona. Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee suoraan isännöitsijän yleiset tehtävät. Asunto-osakeyhtiölain mukaan hänen tehtävikseen määritellään yhtiön päivittäisen hallinnon hoito ja sen kiinteistöjen ja rakennusten pito. Samalla lain mukaan isännöitsijä vastaa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon luotettavuudesta ja lainmukaisuudesta. (Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599, 7 Luku 17§)

Käytännössä kuitenkin isännöitsijän tarkat tehtävät määräytyvät isännöitsijän ja asunto-osakeyhtiön välisen sopimuksen perusteella. Isännöitsijä toimii yhtiön hallituksen alai-

suudessa ja on toimistaan tälle vastuussa. (Kuhanen et al. 2010a, S. 510) Näin ollen isännöitsijä on se, joka vastaa asunto-osakeyhtiön toiminnasta ja tilinpidosta silloin, kun isännöitsijä on valittu.

Laki ei edellytä asunto-osakeyhtiötä valitsemaan isännöitsijää, mutta valtaosassa asunto-osakeyhtiöistä on isännöitsijä. On sängen yleistä, että asunto-osakeyhtiöiden hallitukset eivät ole hahmottaneet rooliaan yhtiön ylimpänä toimielimenä, vaan ovat luottaneet isännöitsijän hoitavan kaiken yhtiön toimintaan liittyvät asiat. Isännöitsijän valinta ei kuitenkaan vapauta hallitusta vastuusta kuin operatiivisen toiminnan suhteen. Hallituksen tulee aina jatkuvasti ohjeistaa ja valvoa isännöitsijän toimintaa, sillä hallitus vastaa viimekädessä yhtiökokoukselle myös operatiivisen johdon, asunto-osakeyhtiöiden tapauksessa isännöitsijöiden, toimista. Ellei isännöitsijää valita, on hallituksen itse huolehdittava siitä, että laissa isännöitsijän tehtäviksi määritellyt tehtävät tulevat hoidetuiksi. (Kuhanen et al. 2010a, S. 462)

Isännöitsijän ja hallituksen välinen kommunikaatio ja sen avoimuus ja sujuvuus ovat selvästi asunto-osakeyhtiön hyvän toiminnan kannalta keskeisiä tekijöitä. Koska hallitusten jäsenillä ei käytännössä koskaan ole aikaa hoitaa isännöitsijän yleisiä tehtäviä on isännöitsijän valitseminen ja hänen toimintansa äärimmäisen tärkeää yhtiön hoidolle. Isännöitsijä tarvitsee kuitenkin työnsä toteuttamiseksi ohjeita hallitukselta, jotta voi johtaa yhtiön toimintaa yhtiökokouksen tahdon mukaisesti. Tästä isännöitsijän roolista yhtiökokouksen tahdon toteuttajana johtuu isännöitsijöiden keskeinen asema toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönotossa. Yhtiökokous joutuu tekemään päätöksen toiminnantarkastuksen käynnistämisestä, mutta isännöitsijä tilinpidosta vastaavana tahona on toiminnantarkastuksen ytimessä.

### **2.3 Tilintarkastus**

Keskeinen osa tutkimuksemme viitekehystä on tilintarkastus ja tilintarkastustoiminta. Yksinkertaisin määritelmä tilintarkastukselle on, että se on: ”[...]yhteisöjen ja säätiöiden kirjanpidon, tilinpäätösinformaation ja hallinnon lakisääteistä valvontaa.” (KHT-yhdistys – Foreningen CGR ry 2002, S. 7) Toinen, hieman laajempi määritelmä tulee American Accounting Associationilta:

Tilintarkastus on järjestelmällinen prosessi, jossa objektiivisesti hankitaan ja arvioidaan evidenssiä taloudellisia toimia ja tapahtumia koskevasta kannanotoista sen varmistamiseksi, missä määrin nämä kannanotot vastaavat annettuja kriteereitä, sekä kommunikoidaan tuloksista niistä kiinnostuneille. (Halonen & Steiner 2010, S. 17)

Tässä tutkimuksessa ymmärretään tilintarkastus lähtökohtaisesti mahdollisimman laajasti. Haluamme pohjustaa toiminnantarkastusta osana tilintarkastuksen kenttää selittämällä tarkemmin tilintarkastuksen lähtökohdat, toimet, perusprosessi ja toimijat. Alla kerromme miksi tilintarkastusta tehdään, kuka ja mikä on tilintarkastaja ja miten tilintarkastus suoritetaan. Lopuksi käsittelemme hieman tilintarkastajan vastuuta. Tämän jälkeen toiminnantarkastuksen luonteen ja merkityksen ymmärtäminen lienee helpompaa.

Lain mukaan (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459, 2 Luku 4§) on tilintarkastaja yhteisölle valittava ja ellei tilintarkastajaksi valita tilintarkastusyhteisöä on valittava myös varatilintarkastaja. Pienet yhteisöt on vapautettu tilintarkastuksesta mutta niidenkin yhtiöjärjestys saattaa vaatia tilintarkastuksen järjestämistä.<sup>1</sup> Lisäksi, vaikka yhtiöjärjestys ei pakottaikaaan valitsemaan tilintarkastajaa, voi yhteisön kokous koska tahansa päättää sellaisen valita, määräaikaikaiseksikin, mikäli se niin päättää. (Tomperi 2009, S. 27) Kaiken tilintarkastustoiminnan lähtökohta on siis laissa, mutta lain asettama normi on tietyssä mielessä triviaali syy millekään toiminnalle. Laki on niin kuin se kirjoitetaan. Tärkeämpää on kysyä miksi tilintarkastus on asetettu lakisääteiseksi toiminnaksi.

Tärkein perusta tilintarkastuksen lakiin kirjatulle perustalle onkin tilintekovelvollisuus, joka joidenkin osapuolten välillä joko sopimuksen tai pakottavan lainsäädännön puolesta vallitsee. (Halonen & Steiner 2010, S. 14) Tällainen tilintekovelvollisuus vallitsee esimerkiksi osakeyhtiön hallituksen ja osakkaiden välillä; hallitus on velvollinen esittämään tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa osakkaille ne tiedot, joita yhtiöjärjestys

---

<sup>1</sup> Tilintarkastaja on Tilintarkastuslain 2 Luvun 4§:n mukaan valittava vasta jos kaksi seuraavista edellytyksistä täyttyy:

1. taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
2. liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa
3. yhteisön tai säätiön palveluksessa on keskimäärin yli 3 henkilöä



ja laki vaativat. Jotta kaikki osapuolet voivat varmistua siitä, että tätä velvollisuutta on asianmukaisesti noudatettu, on jonkun riippumattoman osapuolen tutkittava tilinteko huolellisesti ja analyttisesti. (Tomperi 2009, S. 7)

Tilintekovelvollisuuden nostama tarve tilintarkastukseen perustuu siis luottamuksen tarpeelle. Yhtiön tai yhteisön sidosryhmien on pystyttävä luottamaan siihen, että sen operatiivinen johto toimii, kuten on tilintekovelvollisuutensa mukaisesti ilmoittanut. Erityisesti yhtiön omistajien on pystyttävä luottamaan siihen, että sen johto toimii omistajien intressien mukaisesti ja saamiensa valtuuksien puitteissa. Voikin sanoa, että keskeisin syy tilintarkastukseen on tavoite lisätä tilinpäätöksen luotettavuutta sen kaikkien mahdollisten käyttäjien silmissä. Tämän tavoitteen tilintarkastus saavuttaa tarkastustoimien ja niistä kirjoitetun raportin ja lausunnon avulla. (Halonen & Steiner 2010, S. 13-16) Tilintarkastustoiminta tähtää siihen, että tilintarkastaja antaa lausunnon siitä, ovatko tilinpäätös ja toimintakertomus oikein laaditut ja antavatko ne oikeat ja riittävät tiedot tarkastuskohteen toiminnasta sillä tavalla kuin kirjanpitolaki tarkoittaa. (Tomperi 2009, S. 11) Tilintarkastuksen tavoitteena on tuottaa luotettavaa tietoa tarkastuskohteen tilinpäätöksestä ja siten mahdollistaa yhtiön tai yhteisön mahdollisimman kitkattoman ja suunnitelmallisen toiminnan.

Tilintarkastuksen tarve ei kuitenkaan rajoitu ainoastaan omistajien ja hallitusten välille. Ympäröivällä yhteiskunnalla on myös intressinsä valvottavana yritysten ja yhteisöjen tilinpidossa. Suurin yhteiskunnallinen vaade tilintarkastukselle lankeaa toisaalta yhteiskunnan jakamien varojen käytön valvonnasta ja toisaalta arvopaperipörssin toiminnasta. Tilintarkastustoiminnalla voidaan varmistua yhteiskunnan tuen asianmukaisesta ja oikeasta kohdistumisesta ja toisaalta arvopaperien hinnanmuodostuksen pohjana olevien tilinpäätösasiakirjojen oikeellisuudesta. (Tomperi 2009, S. 8-9) Ilman tilintarkastusta korruption ja pörssin kurssiheilahtelujen yhteiskunnalle aiheuttamat kulut olisivat varmasti nykyistä suuremmat.

Tilintarkastaja on yksinkertaisesti tarkastamansa yhteisön toimielin, joka toimii sen kokouksen ja hallituksen välissä ja raportoi toimistaan suoraan kokoukselle, esimerkiksi osakeyhtiössä yhtiökokoukselle. (Riistama 2000, S. 14) Tilintarkastajana voi toimia ainoastaan tilintarkastuslain mukaisesti hyväksytty luonnollinen henkilö tai tilintarkas-

tusyhteisö, joita ovat KHT<sup>2</sup>-tilintarkastajat ja -yhteisöt sekä HTM<sup>3</sup>-tilintarkastajat ja -yhteisöt. Tilintarkastajana ei voi toimia vajaavaltainen henkilö tai henkilö, joka on konkurssissa, liiketoimintakiellossa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. (Tilintarkastuslaki 2 Luku 3§) Näiden vaatimusten lisäksi tilintarkastajan tulee olla kaikin tavoin riippumaton tarkastuksen kohteesta ja häntä koskee tiukka salassapitovelvollisuus. (Tomperi 2009, S. 22–23) Edellytykset tilintarkastajana toimimiselle ovat siis hyvin tiukat, mikä onkin tehtävän suuren vastuullisuuden huomioon ottaen kohtuullista.

Tilintarkastus suoritetaan aina suunnitelmallisena prosessina, joka alkaa työn suunnittelusta ja informaation keruusta ja päättyy tilintarkastuskertomukseen. Kirjassaan Tilintarkastus - perusteet Veijo Riistama esittää, että tilintarkastuksen kolme päävaihetta ovat suunnittelu, valvonta ja tilinpäätös. (Riistama 2000, S. 74) Näin nähtynä tilintarkastustoiminta on pitkäjänteistä toimintaa, joka tapahtuu vuorovaikutuksessa tarkastettavan yhteisön kanssa.

Suunnitteluvaiheessa kerätään yhteisöä koskevaa tietoa kaikista mahdollisista tietolähteistä ja muodostetaan riskikartoitus ja suunnitelma siitä, miten yhteisöä tarkastettaessa tosiasiaassa tullaan toimimaan. Erityisesti sisäisistä tarkkailujärjestelmistä, organisaatiosta ja hallinnosta on otettava selvää. (Riistama 2000, S. 72) Hankitun tiedon perusteella ja päätöksen mukaisesti aletaan sitten suorittaa yhteisön arkitoimien valvontaan. Mikäli luottamus yhteisön sisäisiin varmennusprosesseihin on suuri, on tilikauden aikaisessa valvonnassa merkittävin rooli järjestelmien toimivuuden tarkastamisella. Jos taas luottamus sisäisiin prosesseihin on pieni, tarkastetaan jo tilikaudella yksittäisiä tapahtumia sellaisilla alueilla, jotka on riskianalyyssissä todettu olennaisiksi. Lopulta tilintarkastus huipentuu tilinpäätöksen tarkastamiseen ja tilintarkastuskertomuksen kirjoittamiseen. (Riistama 2000, S. 73)

---

<sup>2</sup> KHT-tilintarkastajat tai -yhteisöt ovat Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymiä tilintarkastajia tai yhteisöjä. (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459 1 Luku 2 §) KHT-statuksen saavuttaminen edellyttää erillisen KHT-tutkinnon suorittamista. (Ks. esim. Tomperi 2009, S. 20-21)

<sup>3</sup> HTM-tilintarkastajat tai -yhteisöt ovat kauppakamarin tilintarkastuslautakunnan hyväksymiä tilintarkastajia tai yhteisöjä. (Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459 1 Luku 2 §) HTM-statuksen saavuttaminen edellyttää erillisen HTM-tutkinnon suorittamista. (Ks. esim. Tomperi 2009, S. 20-21)

KHT- tai HTM-tilintarkastajan tekemä tilintarkastuksen tulee noudattaa aina *hyvää tilintarkastustapaa*, joka noudattaa kansainvälisiä tilintarkastusstandardeja. (Halonen & Steiner 2010, 31) Tilintarkastajan tulee olla objektiivinen, eikä tilintarkastukseen saa vaikuttaa mikään irrallinen tekijä, kuten eri osapuolten vaikutukset tai ennakko-oletukset. Tilintarkastusstandardeissa määrätään myös, ettei tilinpäätökseen saa päätyä olennaisia virheellisyyksiä, jotka voisivat vaikuttaa päätöksentekoon. Tarkastustoimenpiteiden kautta tulee varmistaa, että mahdollinen virheellisyyden riski on otettu huomioon niin, että se on hyväksyttävällä tasolla ja näillä saroilla tarkastustoimenpiteille tulee antaa suurempi paino. (Halonen & Steiner 2010, 32–35) On selvää, ettei tilintarkastustoiminnan laatua voida pitää yllä ilman näiden tapojen ja standardien tiukkaa noudattamista itse käytännön työssä. Tilintarkastuksen lopputuloksena syntyvän tilintarkastuskertomuksen on oltava objektiivisen, tarkan ja riippumattoman analyysin tulos, jotta kaikki voivat siihen luottaa.

Tilintarkastuskertomus on lopulta se osuus työstä, johon tilintarkastajan vastuu tiivistyy. (Riistama 2000, S. 73) Se on standardimuotoinen julkinen asiakirja, jonka yhteisön hallitus liittää vahvistamaansa tilinpäätökseen. (Tomperi 2009, S. 153) Mikäli tilintarkastaja ei ole esittänyt huomautusta tilintarkastuskertomuksessa, vaikka siihen olisi ollut syytä, hänet saatetaan asettaa joko kurinpidolliseen-, vahingonkorvaus- tai rikosoikeudelliseen vastuuseen tapahtuneesta. Sama tietenkin pätee, mikäli tilintarkastaja on tilintarkastuskertomuksessa huomauttanut syyttä jostakin asiasta. (Tomperi 2009, S. 183–186) Tilintarkastajan vastuu on suuri ja tarkastettavan yhteisön sidosryhmien on voitava luottaa tilintarkastajan ammattitaitoon, objektiivisuuteen ja huolellisuuteen.

Osaamaton tilintarkastaja ottaa ääritilanteessa jopa riskin joutua rikosoikeudelliseen vastuuseen, mikäli häneltä jää jokin olennainen seikka huomaamatta. Vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä tilintarkastajalle jo hyvän tilintarkastustavan noudattamatta jättämisestä. (Riistama 2000, S. 35) Tilintarkastajan vastuullinen asema edellyttääkin tilintarkastajalta korkeaa ammatillista pätevyyttä, jotta tämä voi menestyksekkäästi tointaan hoitaa.

Tilintarkastuksen suorittaminen on vaativa ja vastuullinen tehtävä, jossa tilintarkastaja takaa riittävällä varmuudella yhteisöjen kokouksille sen, että yhteisö, operatiivisen joh-

tonsa alaisuudessa, toimii asiallisesti ja sille asetettujen mandaattien mukaisesti. Viimekädessä tilintarkastaja menee takuuseen siitä, että hänen tilintarkastuskertomuksensa sisältö ja yhteisön todellisuus vastaavat toisiaan.

Jotta toimintaa voidaan todella kutsua tilintarkastukseksi, on sen täytettävä ankarat kriteerit. On epäselvää missä määrin kouluttamattomilla tarkastajilla, joilla ei ole HTM- tai KHT-pätevyyttä, on koskaan ollut todellisia edellytyksiä suorittaa toimintaa, jota hyvällä syyllä voi kutsua tilintarkastukseksi. Asunto-osakeyhtiöissä maallikot ovat kuitenkin tarkastaneet tilejä aina uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloon saakka. Tämä on edelleen mahdollista, mutta nyt ainoastaan uuden käsitteellisen rakenteen sisällä: maallikot eivät voi suorittaa tilintarkastusta, vaan ainoastaan toiminnantarkastuksen. Tämä käsitteellinen ero kuvastaa sitä tosiasiallisen toiminnan ja sen tuloksen luonteen eroa, mikä maallikon ja ammattimaisen tilintarkastajan toiminnassa väkisinkin on. Seuraavaksi tarkastelemme sitä, mitä toiminnantarkastus normatiivisessa mielessä on ja miten se tässä eroaa tilintarkastuksesta.

## **2.4 Toiminnantarkastus**

Mitä toiminnantarkastus siis on, kuka sitä tekee ja miten se eroaa tilintarkastuksesta? Periaatteessa toiminnantarkastus, kuten tilintarkastuskin, on prosessi, jolla tuotetaan luotettavaa informaatiota yhtiön tilasta ja toiminnasta. Tämä johtuu siitä, että toiminnantarkastus on luonteeltaan joko tilintarkastuksen rinnakkaisvaihtoehto tai sen kokonaan korvaavaa toimintaa.

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiöissä, joihin kuuluu vähemmän kuin 30 huoneistoa, voidaan yhtiöjärjestyksellä määrittää, tuleeko yhtiöön valita tilintarkastaja vai ei. Tilintarkastajan käyttöä voidaan vaatia, mikäli 1/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, tai vaihtoehtoisesti 1/10 kaikista yhtiön osakkeista näin äänestää. Mikäli tilintarkastajaa ei kuitenkaan valita, tulee asunto-osakeyhtiön uuden lain nojalla valita toiminnantarkastaja, sekä häntä tuuraava sijainen, ellei yhtiöjärjestykseen ole sisällytetty tämän poissulkevaa kohtaa. (Heinonen 2013, 15–16; Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 11–12.)

Toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain voimaantulon 11§:n mukaan seuraavasti:

Uuden lain toiminnantarkastusta koskevia säännöksiä sovelletaan sellaisen tilikauden tarkastukseen, joka alkaa uuden lain tultua voimaan. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole lain perusteella velvollisuutta valita tilintarkastuslaissa (459/2007) tarkoitettua tilintarkastajaa, yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otettujen tilintarkastajaa ja tilintarkastusta koskevien määräysten perusteella yhtiön on valittava toiminnantarkastaja tai tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastaja ja tilintarkastusta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten katsotaan koskevan tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta. Vastaavasti toiminnantarkastajan voi valita toiseksi tarkastajaksi yhtiö, joka on velvollinen valitsemaan tilintarkastajan ja jonka yhtiöjärjestykseen on otettu ennen tämän lain voimaantuloa määräys useammasta tilintarkastajasta. Jos yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun määräyksen perusteella yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa, yhtiö ei ole velvollinen valitsemaan toiminnantarkastajaa. Yhtiöjärjestykseen ennen tämän lain voimaantuloa otetun tilinpäätöksen laatimisen ajankohtaa koskevan määräyksen sijasta sovelletaan kirjanpitolain (1336/1997) 3 luvun 6 §:n säännöstä tilinpäätöksen laatimisajankohdasta.

Jos asunto-osakeyhtiöt eivät ole uuden lain voimaantulon jälkeen muuttaneet yhtiöjärjestystään, noudatetaan niiden kohdalla olevia tilintarkastusta koskevia säädöksiä myös toiminnantarkastuksen osalta, kunnes yhtiöjärjestys muutetaan. Koska uuden lain nojalla yhä useammat asunto-osakeyhtiöt joutuvat tilintarkastusvelvollisuuden alaisiksi, edellä mainittu mahdollistaa toiminnantarkastajan valinnan alle 30 huoneiston yhtiöissä, vaikka yhtiöjärjestyksen mukaan tulisikin valita tilintarkastaja. (Heinonen 2013, 15–16; Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 11–12.)

Mikäli asunto-osakeyhtiö mieli luopua kokonaan tilin- ja toiminnantarkastuksesta, tulee uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan tehdä muutos yhtiöjärjestykseen, jonne asiasta kirjataan erillinen määräys. Tilin- sekä toiminnantarkastuksesta kokonaan luopuminen on kuitenkin mahdollista vain pienissä, alle 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä, jotka voivat korvata tilin- ja toiminnantarkastuksen esimerkiksi suppealla tarkastuksella, joka keskittyy vain lainaosuuslaskelmiin tai urakoiden kustannusten tarkistukseen. Tällaisista tarkistuksista voi päättää pienen asunto-osakeyhtiön hallitus tai yhtiökokous. Mikäli yhtiöt ovat tehneet muutoksia yhtiöjärjestykseen koskien tilintarkastuksesta luopumista tilintarkastuslain voimaantulon jälkeen, mutta ennen uutta asunto-osakeyhtiölakia aika-

välillä 1.7.2007 – 1.7.2010, tulkitaan että asunto-osakeyhtiö on luopunut kaikesta tilintarkastukseen liittyvistä toimenpiteistä, myös toiminnantarkastuksesta, eikä siitä tarvitse tehdä enää erillistä muutosta. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 35–36.)

Toiminnantarkastuksen suorittajana puolestaan on lähtökohtaisesti aina luonnollinen henkilö. Kärkkäinen ja Tikkanen (2012, 39) esittävät asian tyhjentävästi:

Toiminnantarkastajana voi toimia vain fyysinen henkilö. Toiminnantarkastaja ei voi olla oikeushenkilö. Toiminnantarkastajana ei voi myöskään toimia alaikäinen tai konkurssissa tai liiketoimintakiellossa oleva henkilö, eikä henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu (edunvalvoja).

Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiölaissa ei toiminnantarkastajille ole asetettu erillisiä osaamis- eikä kokemusvaatimuksia, vaan toiminnantarkastajana voi toimia kuka tahansa asunto-osakeyhtiön osakas, joka nauttii muun osakas yhteisön luottamusta (Heinonen 2013, 18). Perusajatuksena toiminnalle on, että toiminnantarkastaja toimii kuten maallikkotilintarkastaja edellisen asunto-osakeyhtiölain mukaan. Heitä voi olla yksi tai useampia, jolloin he voivat työstää yhteisen raportin. Toiminnantarkastaja voi myös toimia tilintarkastajan rinnalla, mutta silloin molemmat antavat aina erilliset raportit, sillä toiminnantarkastajan työnkuva on yleispiirteisempää kuin tilintarkastajan. Tällä pyritään toiminnantarkastuskertomuksesta saamaan yhtiön osakkaiden näkökulmasta maanläheisempi kuvaus yhtiön tilasta kuin tilintarkastajien normitettu kertomus, minkä vuoksi onkin tavanomaista että vähintään 30 huoneiston asunto-osakeyhtiöissä toiminnantarkastaja toimii tilintarkastajan rinnalla. Toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluu myös selvittää tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta koskevat asiat yhtiön johdon ja osakkaiden välillä, mikä tilintarkastajan toimeen ei kuulu. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 13–14 & 34.)

Yleinen oletamus uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan on kuitenkin, että valitulla toiminnantarkastajalla tulee olla toimintaansa nähden riittävä kokemus yhtiön asioista, sekä taloudellisista että oikeudellisista, jotta hän pystyy velvoitteensa täyttämään. Toiminnantarkastajalla tulisi olla kyky antaa lausuntoja toiminnantarkastuskertomukseensa näistä molemmista näkökulmista siten, että osakkaat saavat siitä selkeän ja realistisen kuvan. Koska uuden lain nojalla ei ole määritetty erityisiä kelpoisuusvaatimuksia, on tärkeää, että valittu henkilö on aidosti kiinnostunut tehtävänsä suorittamisesta, sillä

muutoin raportit tuskin täyttävät minimivaatimuksia. Vaikka asunto-osakeyhtiöt itse uuden lain nojalla voivat määrittää kelpoisuusvaatimukset, vaihtelee toiminnantarkastajien kyky antaa erityisesti talouden näkökulmasta tehtyjä lausuntoja suuresti. Erityisesti yhtiöissä, joissa on paljon hankkeita, niistä olevia yhtiölainoja, tai muita talouteen vaikuttavia asioita kuten arvonalisäverovastikkeita, tulisi yhtiökokouksen erityisen tarkkaan miettiä toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimuksia, jotta hän pystyy toimestaan suoriutumaan riittävällä tavalla, sekä talouden, että oikeudellisten asioiden näkökulmasta. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 37–39.)

Toiminnantarkastajan erääksi keskeiseksi kriteeriksi on asetettu tämän riippumattomuus toiminnantarkastusta suoritettaessa. Tämä tarkoittaa, ettei toiminnantarkastaja saa ajaa kenenkään yksittäisen osakkaan, omansa, tai hallituksen etua tai muutoin toimillaan edistää epätasa-arvoa osakkaiden välillä. Toiminnantarkastus tulee tehdä objektiivisesti mahdollisista ulkopuolisista paineista riippumatta. Tilanteita, jolloin riippumattomuudesta saattaa tulla ristiriitaa, ovat esimerkiksi tapaukset, joissa toiminnantarkastajan tai hänen lähipiirinsä hallussa on enemmistö tai koko asunto-osakeyhtiön osakekanta, tai jossa toiminnantarkastajalla olisi liikesuhde tarkastettavaan yhtiöön, joka poikkeaisi yhtiön päivittäisestä toiminnasta. Myös tapaukset, joissa toiminnantarkastajalla olisi läheinen suhde yhtiön johtoon tai tämän työnkuvaan kuuluisi tarkastaa itse tekemiään töitä, aiheuttavat ristiriitatilanteen. Aivan kuten tilintarkastuksessa, tulisi toiminnantarkastajan tällaisissa tilanteissa itse ymmärtää kieltäytyä ja luopua tehtävästään, jotta tasa-arvo osakkaiden välillä ei vaarantuisi. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 40–42.)

Koska toiminnantarkastus palvelee osakkaita, ei toiminnantarkastajaa ilmoiteta kaupparekisteriin. Toiminnantarkastaja ja tälle sijainen valitaan yhtiökokouksen enemmistön päätöksellä. Sijainen tulee valita, vaikka siitä ei erikseen yhtiöjärjestyksessä mainittaisikaan ja vaikka yhtiöllä olisikin toiminnantarkastajan lisäksi olemassa oleva tilintarkastaja. Osakkeenomistajilla on oikeus ehdottaa sopivia toiminnantarkastajaehdokkaita ja mikäli heitä on useampia, valitaan toiminnantarkastaja vaaleilla. Mikäli vaalit päätyvät tasapeliin, tulee valinta suorittaa arvalla. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 27–28.) Uusi laki pyrkii siihen, että jokaisessa asunto-osakeyhtiössä tehtäisiin edes toiminnantarkastus ja jos yhtiöjärjestyksen mukaista toiminnantarkastajaa ei löydy, on aluehallintovirasto velvoitettu määräämään toiminnantarkastajan yhtiölle. Taloyhtiön hallitus on velvoi-

tettu ilmoittamaan aluehallintovirastolle, mikäli toiminnantarkastajaa ei ole löytynyt, mutta kuka tahansa yhtiön osakas voi myös ilmoituksen tehdä. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 12 & 26.)

Toiminnantarkastajaa voidaan rinnastaa tilintarkastajaan myös asunto-osakeyhtiöiden kokousten läsnäolo-oikeuden näkökulmasta. Koska tarkoituksena on, että toiminnantarkastaja tarjoaa tietoa osakkaille ja hallitukselle, on hänellä oikeus olla läsnä vain sellaisissa yhtiön- ja hallituksen kokouksissa, joissa käsitellään aiheita jotka hänen raportointiaan koskevat, kuten tilintarkastusta. Yhtiökokouksissa toiminnantarkastaja voi täydentää saamiaan tietoja ja vastavuoroisesti kommunikoida osakkaiden kanssa heitä askarruttavissa asioissa. Tarkoituksena ei ole, että toiminnantarkastaja tarjoaa omia näkemyksiään muista kuin raportointiinsa liittyvistä asioista. Toiminnantarkastaja on läsnäolovelvollinen silloin kun yhtiökokouksessa käsitellään asioita, jotka häntä koskevat ja ovat ajantasaisen raportoinnin kannalta tärkeitä. Hallituksen kokouksiin toiminnantarkastaja osallistuu vain hallituksen erityisestä pyynnöstä. Tällaisia tilanteita on ollut harvoin, mutta esimerkiksi tilanteissa, joissa hallitus tekee päätöksiä taseeseen vaikuttavista asioista kuten esimerkiksi tilojen myynnistä, on toiminnantarkastajan haluttu olevan läsnä. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 45–46.)

Tiedonsaantioikeuden suhteen toiminnantarkastaja ei eroa tilintarkastajasta, vaan hän on velvoitettu saamaan tietoa asunto-osakeyhtiön asioista, aivan kuten tilintarkastajakin. Tietoa toiminnantarkastaja voi pyytää isännöitsijältä ja hallitukselta. Mikäli tiedonhankinta on muuta kuin sanallista, on toiminnantarkastaja velvoitettu pitämään materiaali salassa kolmansilta osapuolilta. Mikäli isännöintiyrityksellä ei ole esimerkiksi tarjota tiloja, joissa toiminnantarkastaja voisi läpikäydä tarvittavaa materiaalia, voi toiminnantarkastajan työn suorittamisen kannalta olla kätevämpää luovuttaa materiaali toiminnantarkastajan mukaan. Tällaisessa tilanteessa tulee luovutettu aineisto kirjata ylös ja vaatia kuittaus vastaanotosta, katoamisriskin välttämiseksi. Toiminnantarkastajan saama materiaali koskee vain sitä vuotta, jolta toiminnantarkastusraporttia ollaan tekemässä, ellei ole jotain erityistä syytä, mikä vaatisi aiempien vuosien materiaalien tarkastelua. Isännöitsijä ja hallitus ovat velvoitettuja olemaan tavoitettavissa ja neuvomaan toiminnantarkastajaa suorittamassaan työssä, mikäli toiminnantarkastaja kokee apua tarvitsevansa. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 43–44.)



Toiminnantarkastajalla on myös toimessaan salassapitovelvollisuus asunto-osakeyhtiön kokousten, niin hallituksen kuin muidenkin kokousten, suhteen sekä taloyhtiöstä olevien kirjallisten aineistojen suhteen. Toiminnantarkastajan salassapitovelvollisuus vertautuu tilintarkastajan laajaan tietojenantovelvollisuuteen. Toiminnantarkastaja, kuten tilintarkastajakaan, ei saa toimillaan tai lausumillaan aiheuttaa haittaa tai vahinkoa, ei osakeyhtiölle eikä osakkaille. Toiminnantarkastajan tiedonantovelvoitteella on pyritty täydentämään hallituksen ja isännöitsijän lain mukaista tiedonantovelvollisuutta. Toiminnantarkastajan tiedonantovelvollisuus koskee yhtiökokousta, viranomaisia, jotka ovat veloitettuja saamaan asunto-osakeyhtiötä koskevia tietoja, ja rahoittajia tai muita sellaisia osapuolia, joilla on asunto-osakeyhtiön kanssa sopimus tietojen saannista. Näin ollen toiminnantarkastaja voi pyydettyä täydentää osakkaiden yhtiökokouksessa pyytämiä tietoja, mikäli isännöitsijä ja hallitus eivät niitä pysty tai halua tietoon saattaa. Yhtiökokouksen ulkopuolella toiminnantarkastajan tiedonanto on rajoitetumpaa. Tällä pyritään siihen, että mikäli toiminnantarkastajan lausunnossa olisi jotain oikaistavaa, pystyy hallitus ja isännöitsijä välittömästi siihen reagoimaan. Koska toiminnantarkastaja on työtä suorittaessaan lähempänä yksittäisten osakkaiden yksityiselämää, ei hän voi paljastaa näitä työnsä kautta saamia tietoja sen enempää toimikautensa aikana kuin sen jälkeenkään, vaan salassapitovelvoite jatkuu myös toiminnantarkastajan toimikauden jälkeen. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 47–48.)

Uuden lain oletettasäännöksen mukaan määrittyy toiminnantarkastajan toimikausi kuten tilintarkastajan, eli se alkaa ja päättyy varsinaisen yhtiökokouksen valinnan mukaan, ellei toisin ole yhtiöjärjestyksessä määrätty. Yhtiöjärjestys voi myös määrätä, että toimikausi on toistaiseksi jatkuva, tai jos toiminnantarkastaja on valittu syysyhtiökokouksessa, päättyy tämän toimikausi seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen. Toiminnantarkastajan valinta tulee ottaa yhtiökokouksessa samalla tapaa puheeksi kuin minkä tahansa muun asunto-osakeyhtiölle töitä tekevän toimijan valinta otetaan. Jos toiminnantarkastaja mieltä erota kesken toimikauden, voi hän näin tehdä pelkällä ilmoituksella yhtiön hallitukselle, tai isännöitsijälle, eikä eroa tarvitse sen suuremmin perustella. Toiminnantarkastajaa taas ei voi erottaa muu kuin yhtiökokous. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 28–30.)

Yleisin erotukseen johtava syy on, että toiminnantarkastaja menettää kelpoisuutensa suorittaa häneltä vaadittuja tehtäviä. Tämä johtuu yleensä siitä, että hänen riippumattomuutensa on heikentynyt, tai hän ei kykene suorittamaan tehtäviään ennalta sovitulla tavalla. Erotilanteessa tulee asunto-osakeyhtiön edustajien välittömästi ottaa yhteyttä toiminnantarkastajan sijaiseen ja informoida tätä virkaan astumisestaan. Mikäli sijainen ei halua ottaa virkaa vastaan, vaan eroaa toimestaan, on asunto-osakeyhtiön hallituksen välttämätöntä kutsua koolle yhtiökokous mitä pikimmiten, jotta uusi toiminnantarkastaja saadaan valituksi osakkaiden äänestyksellä. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 28–30.)

Toiminnantarkastaja on oikeutettu saamaan palkkion tekemästään työstä, aivan kuten tilintarkastajakin. Korvauksella voidaan myös sitouttaa toiminnantarkastaja hoitamaan työnsä hyvin, eteenkin kun vuodesta riippuen työsaika voi olla erittäin laaja. Jos asunto-osakeyhtiössä toimitaan talkoohengessä, voidaan toiminnantarkastajalle myös olla maksumatta korvausta, mikä tilintarkastajan tilanteessa taas ei tulisi kuuloon. Yhtiökokous on taho, joka viimekädessä päättää toiminnantarkastajalle maksettavista korvauksista, oli se sitten euromääräinen, laskuun perustuva tai sitä ei maksettaisi ollenkaan. Korvauksen suuruutta voidaan arvioida vertaamalla tilintarkastajalle maksettavaa palkkiota ja vertaamalla sitä toiminnantarkastajan työmäärään ja sen kattavuuteen. Pakollisia toiminnantarkastajalle maksettavia kuluja ovat sivulliset kulut, joita aiheutuu toiminnantarkastajan työn suorittamisesta, kuten matkakuluista. (Kärkkäinen & Tikkanen 2012, 29.)

Kaiken kaikkiaan keskeisimmät toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen väliset erot ovat toiminnantarkastajien erittäin matalat osaamisvaatimukset sekä valmiiden hyvien toimintatapojen ja -prosessien puute itse toiminnan tarkastamisessa. Näistä mahdollisesti aiheutuvia seurauksia käsittelemme alla kyselytutkimuksen kysymysten käsittelyn yhteydessä.

### 3 Tutkimus ja sen toteutus

Kaksi tilintarkastusta on suoritettu uuden lain mukaisesti. Isännöitsijöillä on siis nyt riittävä kokemus uuden lain ohjauksessa toimimisesta sekä edelleen vanhan järjestelmän toimintatavat muistissaan. Monet ovat tarttuneet tilaisuuteen ja lakimuutoksen aiheuttamia muutoksia asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen on tutkittu muuallakin. Tutkimusta toiminnantarkastuksen käyttöön ottamisen aiheuttamista kokemuksista isännöitsijöiden keskuudessa ei kuitenkaan vielä ole. Asunto-osakeyhtiöiden yleisiä kokemuksia toiminnantarkastuksesta on käsitelty Kiinteistöliiton 1.2.2013 julkaisemassa toiminnantarkastusta käsittelevässä tutkimuksessa, mutta siinä vain 3 % vastaajista oli isännöitsijöitä. (Kiinteistöliitto 2013) Me suuntasimme tutkimuksemme juuri isännöitsijöihin.

#### 3.1 Tavoitteet ja alaongelmat

Pääasiallisena tavoitteena tutkimuksellamme on kartuttaa tietoa siitä, millaisia vaikutuksia uuden asunto-osakeyhtiölain asettaman toiminnantarkastustoiminnan käynnistämällä on ollut asunto-osakeyhtiöiden toimintaan. Työn tehtävänä on myös kartoittaa toiminnantarkastuksen mahdollisesti aiheuttamia ongelmakohtia ja hyötyjä. Kyselytutkimuksen avulla selvitämme miten toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiöissä on toiminut ja kuinka monissa yhtiöissä lakimuutos on johtanut konkreettisiin toimiin. Tavoitteena on kasata mahdollisimman objektiivinen käsitys lakimuutoksen tuomista hyödyistä ja haasteista arkipäivän tarkastustoiminnalle asunto-osakeyhtiöissä, sekä pyrkiä hahmottamaan mahdollisia kehitysideoita toiminnantarkastukseen. Koska tutkimusdataa ei aiheesta vielä ole, on jo pelkkä isännöitsijöiden kokemusten kerääminen hyödyksi niin asunto-osakeyhtiöille, isännöitsijöille kuin tilintarkastajillekin.

Päästäksemme näihin tavoitteisiin muotoilimme pääasiallisen tutkimuskysymyksen seuraavasti:

- Miten pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijät kokevat uuden asunto-osakeyhtiölain toiminnantarkastuspykälän vaikuttaneen asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen?

Tähän kysymykseen annettujen vastausten kautta pitäisi muodostua melko hyvä yleiskuva siitä miten toiminnantarkastuksen käyttöönotto on vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden tarkastustoiminnan arkeen.

Asettaaksemme oikeat kysymykset kyselytutkimustamme varten jaoinme pääkysymyksen seitsemään alaongelmaan:

- Kuinka laajasti toiminnantarkastustoimintaa on aloitettu?
- Miten asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toiminta on sujunut toiminnantarkastusta käyttöön otettaessa?
- Miten itse toiminnantarkastajien toiminta on sujunut toiminnantarkastusta käyttöön otettaessa?
- Miten toiminnantarkastus on vaikuttanut isännöitsijöiden työhön?
- Miten vaikutuksia toiminnantarkastuksella on ollut osakkaisiin?
- Mitkä ovat tärkeimmät toiminnantarkastukseen liittyvät ongelmakohdat?
- Mitkä ovat tärkeimmät toiminnantarkastuksen tuomat hyödyt?

Perusteet alaongelmille ovat melko selvät. Jos saamme tietää, miten laajasti isännöitsijät kokevat toiminnantarkastusta aloitetun, saamme kartoitettua kuinka hyvin asunto-osakeyhtiöt ovat ottaneet vastaan lain muutoksen mahdollistaman uuden tarkastusmuodon. Loput alaongelmat menevät suoraan asunto-osakeyhtiöiden arjen toiminnan ytimeen. Selvittämällä miten toiminnantarkastuksen käyttöönotto on vaikuttanut hallitusten, toiminnantarkastajien, isännöitsijöiden ja osakkaiden toimintaan, saamme kuvattua kaikkien asunto-osakeyhtiöiden organisaation eri osien suhteen uuteen toimintaan. Näistä muodostuu kokonaiskuva isännöitsijöiden näkemyksestä siitä, miten toiminnantarkastuksen käyttöönotto on käytännössä vaikuttanut.

Loput kaksi alakysymystä ongelmien ja hyötyjen kokemuksesta ovat tulkinnallisempia, mutta tutkimuksen perustavoitteen kannalta tärkeitä. Selvittämällä isännöitsijöiden näkemyksen siitä, mitkä ovat olleet tärkeimmät toiminnantarkastuksen tuomat hyödyt ja aiheuttamat haitat, saamme näkökulmia kipupisteisiin ja onnistumisiin, sekä mahdollisesti keksittyä muutamia järjestelmää koskevia kehitysehdotuksia.

Vaikka olisi mielenkiintoista tutkia maanlaajuisesti uuden asunto-osakeyhtiölain (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599) asettaman toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönottoon liittyviä kysymyksiä, rajaamme työn kohtuullisemmaksi suhteessa vaadittavan tutkimuksen laajuuteen. Koska pääkaupunkiseutu muodostaa maantieteellisesti helposti hallittavan kokonaisuuden, jonka puitteissa perusjoukko muodostaa vielä suhteellisen suuren osuuden koko maan asunto-osakeyhtiöistä, rajaamme tutkimuksemme käsittelemään ainoastaan pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöitä. Tästä on vielä se positiivinen seuraus, että mahdolliset tarkentavat kysymykset tai haastattelut on mahdollista käydä suorittamassa kohtuullisella vaivalla.

Isännöitsijöillä on asunto-osakeyhtiöiden toiminnan operatiivisina johtajina avainasema toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönotossa (Kuhanen et al. 2010b, S. 37). On siis selvää, että he ovat hedelmällisin yksittäinen kohderyhmä asiaa käsittelevälle kyselytutkimukselle. Isännöitsijät ovat hallitusten lisäksi oikeusnormien asettamien tehtäviensä takia joutuneet toiminnantarkastuksen käynnistämisen aiheuttamien kysymysten ja toimien kanssa varmasti eniten painimaan. Näin ollen on selvää, että paras näkemys toiminnantarkastuksen sisäänajon onnistumisesta ja siihen liittyvistä kysymyksistä löytyy heiltä.

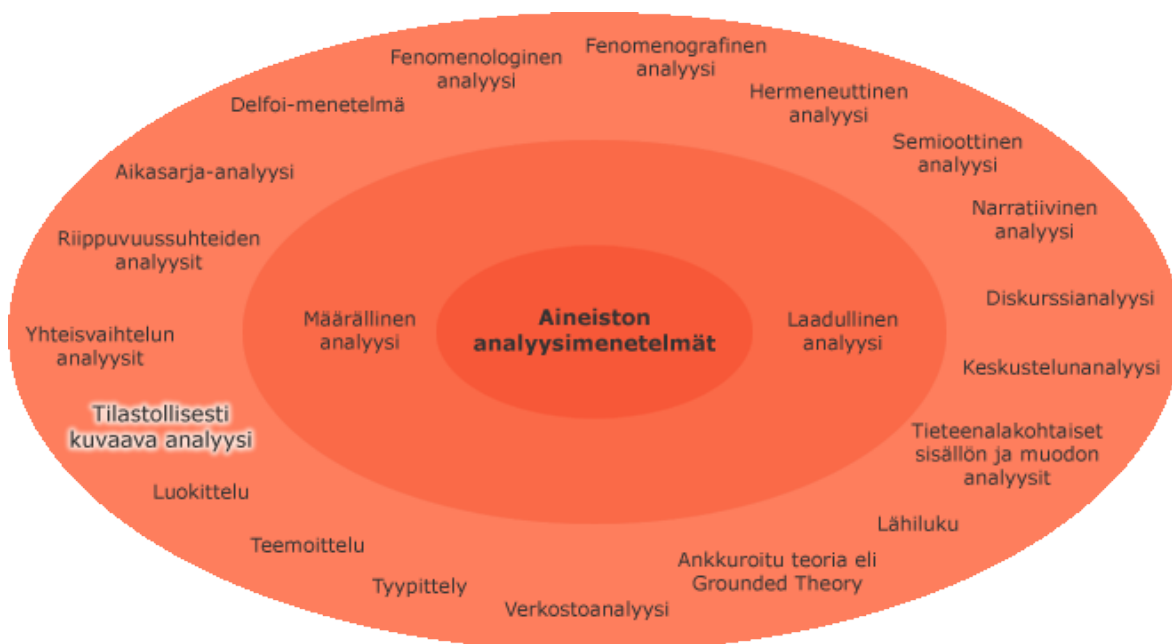
On tärkeää huomata, että toiminnantarkastusta ei oteta käyttöön kaikissa asunto-osakeyhtiöissä, vaan ainoastaan niitä yhtiöitä joissa ei valita tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä erikseen ettei toiminnantarkastajaa valita. Tämä käytännössä rajaa tutkimuksemme perusjoukoksi sellaisten pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijät, jotka toimivat sellaisissa pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöissä, joissa on valittu tai olisi voitu valita toiminnantarkastaja.

### **3.2 Tutkimusmenetelmät**

Työn tavoitteena on kasata mahdollisimman selkeästi havainnollistettava kokonaisuus uuden asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuomista muutoksista ja vaikutuksista taloyhtiöiden operatiiviseen johtoon – isännöitsijöihin. Tämä onnistuu parhaiten kyselytutkimuksella, jonka vastaukset voidaan avata taulukoimalla ja graafisella esityksellä. Näin olleen tutkimuksesta voidaan tehdä yleistyksiä tutkimukseen osallistuneen otoksen

avulla, minkä avulla taas voidaan esittää ja kehittää uusia teorioita ja ratkaisumalleja.  
(Rantanen 2013, 4.)

Kyselytutkimuksen työmenetelmäksi valittiin kvantitatiivinen tutkimus. Kvantitatiivinen tutkimus, jota voidaan myös nimittää tilastolliseksi analyysiksi, on määrällistä tutkimusta, jonka tulokset selvitetään ja avataan lukumäärin sekä prosenttiosuuksin mitattavin kysymyksin. Kvantitatiivinen tutkimus pyrkii selvittämään vallitsevaa tilannetta tutkittavan ilmiön takaa, mikä onnistuu parhaiten kun tutkimuksessa käytetään riittävän suurta otosta. Kvantitatiivisen tutkimuksen kulmakivenä on myös standardoidut vastauspohjat, jotka vastausvaihtoehtoineen selkeyttävät tutkittavan otoksen vastausten muuntamista numeerisiksi. (Heikkilä 2004, 16.)



Kaavio 2: Tilastollisesti kuvaava analyysi. (Lähdesmäki, T., Hurme, P., Koskimaa, R., Mikkola, L., Himberg, T. 2013)

Kvantitatiivinen tutkimus on määrällistä tutkimusta. Yllä oleva kaavio kuvaa hyvin sen, mistä kvantitatiivisessa tutkimuksessa on kyse ja mihin se asettuu eri analyysimenetelmien joukossa. ”Määrällisessä analyysissä on tavanomaista, että tutkimusaineistoa kuvataan tilastollisesti ja havainnollistetaan graafisesti. Tilastollisella analyysillä voidaan todeta aineistosta esimerkiksi ilmiöiden määriä, yleisyyttä, jakautumista ja jäsentymistä luokkiin.” (Lähdesmäki, T., Hurme, P., Koskimaa, R., Mikkola, L., Himberg, T. 2013)

Kvantitatiivisen tutkimuksen suorittamiseen tarvittavat tiedot voidaan hankkia monilla eri tavoilla, kuten käyttämällä jo valmiita rekistereitä ja kerättyjä tilastoja. Koska työssä on kyse aiemmin selvittämättömistä muutoksista ja mielipiteistä, on kaikki data kerätty luomallamme kyselylomakkeella ja on näin ollen uutta, erityisesti tätä työtä varten tuotettua, tietoa. Tiedonkeruun menetelmiä on myös useita erilaisia, kuten postikysely tai puhelinhaastattelu. Koska tätä työtä varten tarvittava otanta oli jokseenkin laaja, oli ajankäytön ja tehokkuuden näkökulmasta mielekkäintä valita tiedonkeruun metodiksi kyselytutkimus. Kyselylomake lähetettiin www-kyselynä, jolloin saimme kyselytutkimuslomakkeen lähetettyä kätevästi sähköpostilla kaikille 280 vastaanottajalle. Koska Internetin kautta valmiilla vastausvaihtoehdoilla olevia tutkimuksia on hankala tarkentaa, pyrimme luomaan kyselytutkimuksesta mahdollisimman yksiselitteisen ja jätimme tilaa myös sanallisille kysymyksille ja vastauksille. Www-kyselyn etuna on myös arkaluontoisten kysymysten käsittely. Koska kaikki saadut vastaukset käsitellään survey-tutkimuksessa anonymisti, on vastaajienkin miellyttävämpi vastata rehellisesti ja avoimesti esitettyihin kysymyksiin. Haittapuolena tämän luonteisessa kyselyssä on väärinymmärtämisen riski. Kaikki kysymykset eivät välttämättä avaudu vastaajalle tavalla, jolla kyselyn laatijat ovat olettaneet kysymyksiä tulkittavan. (Heikkilä 2004, 18–20) Tämän takia vastauksia purkaessamme tulemme kiinnittämään erityistä huomiota siihen, ettemme päästäisi virheellisiä olettamuksia syntymään vastauksia tulkitessamme.

Tilastoja tutkittaessa on yleensä helpointa esittää tulokset taulukoina, joissa tulokset saadaan tiivistetysti esille. Taulukot edesauttavat tilastoaineiston tiivistämistä, jotta sanoma saadaan keskitettyä keskeisiin asioihin. Taulukot myös elävöittävät tilastoraporttia ja helpottavat korostamaan seikkaa, että taulukot ja kuviot muodostuvat vertailusta. (Holopainen & Pulkkinen 2008, 46).

Käytämme useita erilaisia tilastollisia tunnuslukuja analyysissämme ja seuraavaksi avaamme käyttämiämme tilastollisen analyysin tunnuslukujen käsitteitä. Laskemme aineistolle useita tunnuslukuja jokaisen kysymyksen analyysissä, jotta voimme tehdä johtopäätökset ja tulkinnot voidaan tehdä mahdollisimman objektiivisesti. Yksittäiset tunnusluvut saattaisivat johtaa harhaan mutta keskittymällä samanaikaisesti useaan ja kauman tunnusluvun tarkkailuun, saadaan hyvä ja tarkka tulkinta aineistosta. (Holopainen & Pulkkinen 2008, 78)

### 3.2.1 Frekvenssi

Tilastollisessa tutkimuksessa käytetään havaintoarvoja, jotka kertovat tukijalle sen, mikä on muuttujan arvo, joka tilastoyksiköstä on mitattu. Havaintoarvojen esiintymiskertojen lukumäärää kutsutaan frekvenssiksi. Eri frekvenssit muodostavat frekvenssijakauman, joka edesauttaa johtopäätösten tekemistä tutkimuksessa. Jotta jakauma saadaan selkeimmin tulkinnan kannalta esitetyksi, muodostetaan havaintoarvoista frekvenssitaulukko. (Karjalainen 2010).

### 3.2.2 Moodi ja mediaani

Mikäli aineiston informaatio halutaan ilmoittaa yhdellä luvulla, käytetään silloin keskilukuja. Keskiluvuista tunnetuin ja yleisin on aineiston keskiarvo, joka saadaan laskemalla aineiston kaikki arvot yhteen ja sen jälkeen jakamalla se havaintoarvojen yhteenlasketulla määrällä. Moodi kertoo tutkijalle sen, minkä havaintoaineiston muuttujan arvon frekvenssi on suurin. Tämä tarkoittaa sitä, että moodi kertoo mitä muuttujan arvoa aineistossa esiintyy useimmin. Mikäli havaintoarvoissa on suuria poikkeamia, antaa moodi aineistosta tulkinnan tekemisen kannalta luotettavamman kuvan kuin mitä keskiarvolla saataisiin.

Kun havaintoaineisto laitetaan arvoiltaan suuruusjärjestykseen, saamme selville aineiston mediaanin ottamalla keskimmäisen arvon, tai tilanteessa, jossa kaksi arvoa jää keskelle, ottamalla niiden kahden arvon keskiarvo. Mediaanin ala- ja yläpuolelle jää näin ollen 50 % havaintoarvoista. Vaikka mediaania käytetään harvoin, on se kvalitatiivista aineistoa tutkittaessa moodin kanssa toimiva tulkinnan arvo. (Metsämuuronen 2006, 343–344)

### 3.2.3 Järjestysasteikko ja fraktiilit

Järjestysasteikko on mitta-asteikko, jossa tilastoyksiköt, tässä tapauksessa havaintoarvot, luokitellaan ennalta määritettyihin luokkiin. Järjestysasteikolla nämä luokat lajitellaan yksikäsitteiseen järjestykseen, kuten tässä mielialatutkimuksessa. Vaikka luokkia



voidaankin kuvata numeerisesti, on laskutoimituksia luokkien välillä tehdessä oltava varovainen. Vaikka järjestysasteikolla mitatulle aineistolle voidaankin laskea muiden muassa keskiarvo ja keskihajonta, eivät näin saadut luvut ole ilman muuta luokkien yli vertautuvia. Järjestysasteikolla mitatuista muuttujista voidaan kuitenkin selvittää lisätietoja moodin ja mediaanin lisäksi määrittämällä fraktiilit, jotka ovat sijaintilukuja. Eniten tutkimuksissa käytettyjä fraktiileja ovat kvartiilit, joista yläkvartiili kuvaa aineiston alimman 75 %:n fraktiilia ja alakvartiili aineiston alimman 25 %:n fraktiilia. (Holopainen & Pulkkinen 2008, 15, 85–85).

### 3.2.4 Hajonta ja vaihteluväli

Hajontaluvuin pyritään kuvaamaan havaintoarvojen poikkeavuutta toisistaan, jonka perusteella tulkinta voidaan tehdä johdonmukaisesti ja tarkasti. Paitsi että hajontaluvut kuvaavat havaintoaineiston hetero- tai homogeenisuutta, käytetään niitä myös tutkimuksesta tehtävässä päätöksenteossa. Kaksi yleisimmin tutkimuksissa käytettyä hajontalukua ovat keskihajonta sekä vaihteluväli. (Karjalainen 2010).

Jotta muuttujalle voidaan määrittää vaihtelu- ja kvartiiliväli, tulee sen olla mitattu järjestysasteikolla. Vaihtelu- eli variaatioväli kertoo tutkittavan havaintoaineiston pienimmän ja suurimman arvon sekä näiden välin käytetyllä asteikolla. Kvartiiliväli puolestaan kertoo miten keskimmäiset 50 % sijoittuvat asteikolla.

Keskihajonta on varianssista johdettu hajontaluku, joka kuvaa keskiarvon ympärillä tapahtuvaa vaihtelua. Holopainen ja Pulkkinen (2008, 90) kirjoittavat: ”Oletetaan, että muuttujan X havaintoarvot ovat otos jostakin perusjoukosta. Tällöin muuttujan arvojen keskihajonta s saadaan kaavasta

$$s = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}, \text{ jossa}$$

$\bar{x}$  = havaintoarvojen keskiarvo

$n$  = havaintoarvojen lukumäärä.”

Varianssi on keskihajonnan toinen potenssi ja se kuvaa sitä, miten havaintoarvot jakaantuvat keskiarvon ympärille, sen mukaisesti, onko varianssi pieni vai suuri. Varianssin ollessa pieni, on myös keskimääräinen poikkeama keskiarvosta pieni, tai jos poikkeama on suuri, kertoo se myös varianssin olevan suuri. Varianssi saadaan kaavalla

$$s^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

(Opetusministeriö, 2010).

Jakauman suhteellista hajontaa voidaan tarkastella käyttämällä variaatiokerrointa. Variaatiokerroin kertoo havaintoarvojakauman, mikäli havaintomuuttuja on mitattu suhteasteikolla. Variaatiokerroin auttaa tulkitsemaan ja tekemään johtopäätöksiä kahden muuttujan jakauman hajontojen suuruudesta. Variaatiokerroin saadaan lasketuksi, kun keskihajonta jaetaan keskiarvolla. (Holopainen & Pulkkinen 2008, 92–93).

### 3.2.5 Korrelaatio ja Spearmanin korrelaatiokerroin

Korrelaatiokerrointa käytetään tilastoanalyysissä tulkinnan apuvälineenä, muiden tunnuslukujen tavoin. Säännönmukaisissa hajontakuvioissa muuttujien välistä yhteyttä on helppo tutkia laskemalla korrelaatiokerroin. Korrelaatiokerroin mittaa muuttujien välisen yhteyden voimakkuutta, ja koska korrelaatiokertoimia on yleensä useita, tulee muuttujien mitta-asteikko aina ottaa huomioon. Spearmanin järjestyskorrelaatiokerrointa käytetään aineistoihin, joissa muuttujien mitta-asteikot ovat jotain muuta kuin välimatka-asteikkoja. Tutkimuksen järjestysasteikolliselle aineistolle Spearmanin järjestyskorrelaatiokerroin on oivasti soveltuva menetelmä.

Menetelmäopetuksen tietovarannon (2004) mukaan Spearmanin  $\rho$ ,

[...] on useimmin käytetty järjestyskorrelaatiokerroin vähintään järjestysasteikollisten muuttujien välillä. Kertoimen laskenta aloitetaan järjestämällä aineisto suuruusjärjestykseen toisen muuttujan suhteen. Tämän jälkeen annetaan muuttujille järjestysluvut (rank) (1, 2, ..., N) muuttujan arvojen mukaan ja lasketaan havaintopareittain järjestyslukujen erotus D. Itse kerroin saadaan tällöin kaavasta:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^N D_i^2}{N(N^2 - 1)}$$

Voidaan osoittaa, että Spearmanin  $\rho$  on järjestysluvuista laskettu Pearsonin korrelaatiokerroin. Laskettaessa  $\rho$ :ta edellytetään, että muuttujien järjestysluvuissa ei esiinny tasatuloksia eli sidoksia. Pieni sidosmäärä voidaan käsitellä käyttämällä tasatuloksista järjestyslukujen keskiarvoja.

Spearmanin järjestyskorrelaatiokerroin poikkeaa yleensä nolasta siten, että positiivinen järjestyskorrelaatiokerroin viittaa havaintoarvojen, eli mielipiteiden, järjestyksen olevan jokseenkin samansuuntainen, kun taas negatiivinen Spearmanin järjestyskorrelaatiokerroin kertoo havaintoarvojen järjestysten olevan jokseenkin vastakkaiset. Mikäli Spearmanin järjestyskorrelaatiokerroin taas lähentelee nollaa, voidaan tehdä tulkinta siitä, että havaintoarvojen järjestyksessä ei esiinny eri- eikä yksimielisyyttä. Tarkoituksena on ratkaista, milloin poikkeama on niin suuri, ettei sitä pysty enää selittämään satunnaisista syistä johtuviksi. Korrelaatiokerrointa voi kuitenkin kritisoida sen puutteesta antaa tulkintaa siitä, kuinka eri muuttujat vaikuttavat toisiinsa ja siitä, että se pyrkii mittaamaan vain lineaarista riippuvuutta. (Holopainen & Pulkkinen 2008, 240–247)

### 3.2.6 Tilastografiikka

Tilastotieto pyrkii esittämään kerätyn tiedon mahdollisimman hyödyllisessä muodossa tutkimuksen kannalta. Kun tieto puretaan tilastografiikan avulla muotoon, josta kuka tahansa voi ymmärtää tiedon merkityksen, saavutetaan tutkimuksen kannalta paras mahdollinen tulos. Tilastokuvio laaditaan numerotiedon pohjalta ja sen tarkoituksena on tarjota lukijalle helposti hahmotettavassa muodossa tutkimuksen faktat. Kuvio auttaa lukijaa hahmottamaan kokonaisuuden ja tutkimuksen tulokset selkeämmin, jolloin käsitys aineistosta syntyy kuin itsestään. (Kuusela 2000, 8-15)

Tilastotaulukko antaa aineistosta objektiivisen esityksen kautta omiin johtopäätöksiin luotaavan näkökulman. Tilastokuviot puolestaan antavat suurpiirteisen käsityksen aineistosta. Suurpiirteinen esitystapa välittää yleiskäsityksen tutkitusta tiedosta mutkattomasti ja antamaan yleiskäsityksen asioiden luonteenomaisuudesta ja näiden keskinäisistä suhteista. Kuuselan (2000, 8-15) mukaan tilastokuvion tärkein tehtävä on välittää tietoa havainnollistamalla, tutkimalla ja painottamalla tutkittavan aineiston keskeiset ja merkittävät tulokset. Tässä tutkimuksessa sovelletaan pitkälti tilastokuvioita, sillä niiden avulla määrällinen tieto on helppoa esittää selkeästi ja ymmärrettävästi.

Yksi yleisimmistä tilastokuvioista on viivakuvio. Sitä käytetään paljon, erityisesti kun halutaan kuvata tutkimuksen havaintoarvojen vaihtelua ja niiden kehityssuuntia. Viivakuvioita piirtäessä on oltava tarkkana; pienelläkin muutoksella kuvion leveyteen voidaan aikaansaada vaikutelma joko rajusta, tai hyvin loivasta muutoksesta. Ratkaisevin tekijä viivakuviossa on kuitenkin viivan suunta. (Tilastokeskus 2014)

Viivakuvio on x-asteikolla olevista erillisistä pisteistä, eli koordinaateista muodostettava pistekuvio, joka sitten yhdistetään viivalla. Pisteiden välillä kulkeva viiva luo jatkumon koordinaattien välille, jonka avulla muutosta ja trendivaihteluita on helpompi tulkita. Mikäli koordinaatteja on tiheästi, voi selkeyden kannalta olla parempi jättää yhdistävät väliviivat pois havainnoimisen yksinkertaistamiseksi. Koska viivakuvio kuvaa hyvin lineaarista muuttumista ja kehitystä, ei se sovellu työvälineeksi kuvaamaan epäjatkuvia ilmiöitä. Jotta viivakuvio on luotettavasti tulkittavissa, tulee sen kummallakin akselilla olla muuttujana jatkuva-arvoinen ominaisuus tai ilmiö. Viivakuvion perusvaatimuksena

on kummankin akselin asteikon tasavälisyys, eikä näitä saa lyhentää keskeltä. (Kuusela 2000, 76–81).

Viivakuvioita esitettäessä, on erityisen tärkeää, että erilliset tietoviivat ovat selkeästi erotettavissa toisistaan, jotta tulkintoja kuvioista on helppo ja luotettava tehdä. Jos viivoja on samassa kuviossa paljon ja ne risteilevät keskenään, saattaa havainnollistamisen helppous vaarantua. Tällaisissa tapauksissa voidaan viivat pyrkiä erottamaan toisistaan joko värien tai muotojen avulla, jotta lukijan on yksioikoisempi tehdä tulkintoja kuvajista. Joissain tapauksissa paras ratkaisu on pyrkiä tekemään havaintoarvot omiin loogisiin ryhmiinsä ja muodostamaan näistä kaikista omat luonnolliset ja helposti tulkittavat kokonaisuudet. Tulkinnan selkeyttämiseksi tulevat viivat nimetä selkeästi ja riittävällä tarkkuudella kokonaiskuvan ymmärtämiseksi paremmin.

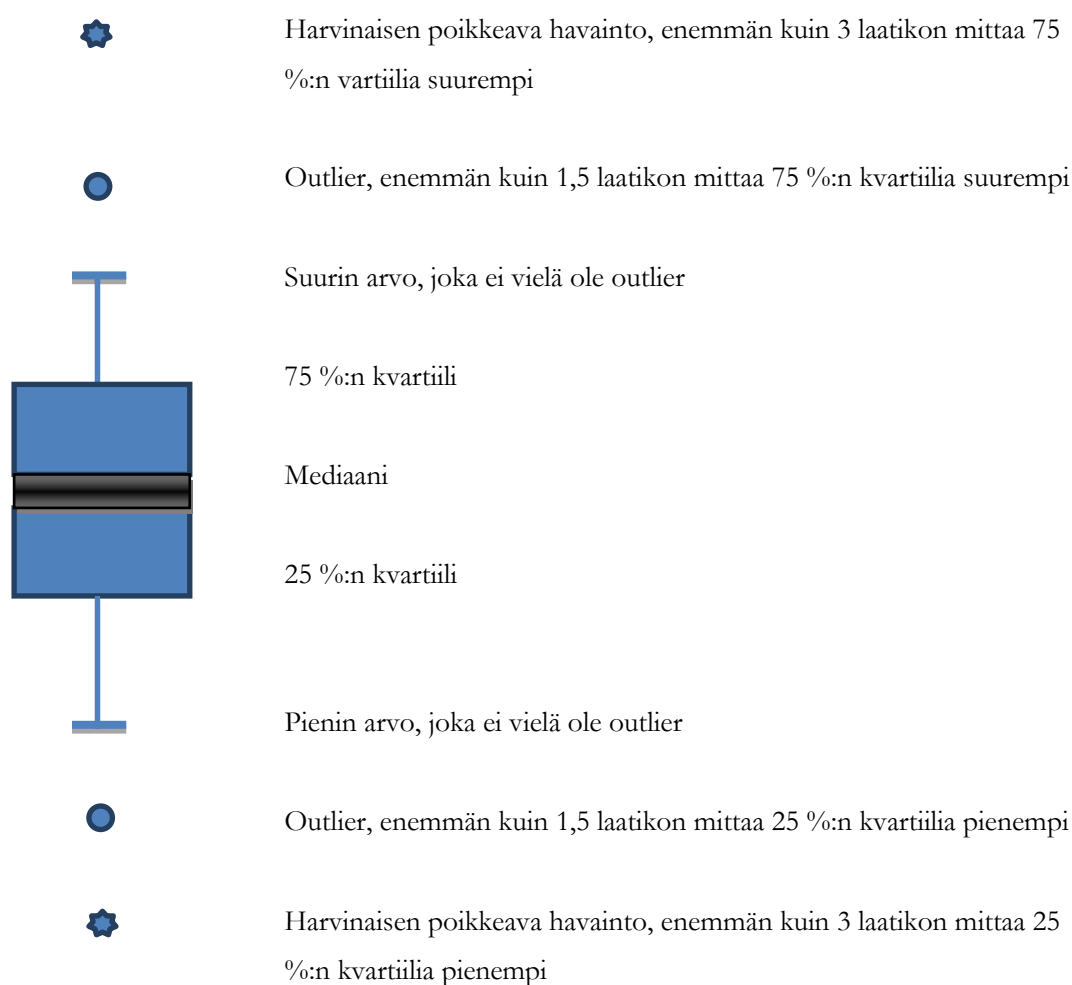
Koska viivakuviot välittävät tietoa ja tutkimusaineiston dataa lukijalle visuaalisesti, on erityisen tärkeää painottaa sitä, miltä kuvio näyttää. Kuvion muodostaminen ei ole siis yhdentekevää, vaan siihen tulee panostaa aina siinä määrin, kuinka selkeästi kuvaajan halutaan välittävän viestin ja hahmottamaan kokonaiskuvan. Viivakuvio poikkeaa myös muista tilastokuvioista sillä, ettei se välitä lukijalle koolla tietoa, vaan se pyrkii pikemminkin tuomaan esille trendin ja mahdollisen syklisyyden. (Kuusela 2000, 86–101).

Kun tiiviisti jatkuvan muuttujan jakauma ja siitä saatava keskeinen tieto halutaan kuvata luokiteltavan muuttujan ryhmissä, on tähän paras työkalu boxplot-kuvaaja. Boxplot käyttää hyväkseen mediaania ja sen ympärille rajoittuvia ylä- ja alakvartiileja joiden väliin sijoittuu 50 % havaintoarvoista. Boxplotin avulla voidaan tutkia muuttujan jakaumaa yhdessä ryhmässä. Boxplot muodostaa kvartiilien ja mediaanin avulla laatikon, jonka yläreuna vastaa yläkvartiilia, kun alareuna kuvastaa alakvartiilia, jättäen kvartiilien väliin alueen, mihin 50 % tutkimusaineiston havaintoarvoista sijoittuu. Mediaani jää laatikon keskelle siten, että se jaksaa laatikon sisään jäävät arvot kahteen osaan. Seuraavaksi boxplot- kuviossa erotetaan vielä viikset, eli kvartiilien ala- ja yläpuolelle sijoittuvat janat. Janojen etäisyys on 1,5 kertaa kvartiilipoikkeama.

Mikäli näiden 1,5 kertaa kvartiilipoikkeaman janojen ala- tai yläpuolelle sijoittuu havaintoarvoja, pidetään niitä keskiverrosta poikkeavina ja ne erotetaan kuviossa siten, että

arvot välillä 1,5-3 kertaa kvartiilipoikkeama merkitään kuvioon ympyrällä ja arvot jotka ovat kvartiilipoikkeamasta yli kolminkertaisia, merkitään tähdellä. Yli kolminkertaista kvartiilipoikkeama on erittäin poikkeava ja sitä kutsutaan termillä *extreme*. Arvot jotka sijoittuvat välillä 1,5 -3 kertaa kvartiilipoikkeama, kutsutaan termillä *outlier*. (Törmäkangas 2010, 28).

Metsämuurosen mukaan (2006, 609) boxplot-kuvaaja muodostuu seuraavasti:



Kyselytutkimuksen vastausten visuaalisen havainnoinnin tueksi on myös valittu sanapilvi ja sanakartasto avaamaan kerättyä dataa paremmin. Kyselytutkimuksessa on pyydetty vastaamaan joihinkin kysymyksiin sanallisesti ja näiden vastausten havainnointi pystytään parhaiten esittämään kahdella edellä mainitulla kuvaajalla. Avoimet kysymykset joihin vastataan sanallisesti jättävät usein tilaa rönkyilylle, etenkin jos asiayhteys on epämiellyttävä tai siitä on paljon kritisoitavaa.

Sanapilven avulla vastauksista pystytään haravoimaan usein toistuvat sanat ja ryhmittämään ne esiintymisfrekvenssinsä mukaisesti siten, että useimmin esiintyvät sanat esitetään suurimmalla kirjasinkoolla. Näin kirjasinkokojen perusteella on helppo muodostaa kokonaiskäsitys sanojen esiintyvyydestä yhdellä silmäyksellä. (Kitola 2010.)

Tutkimuksen tekemiseen käytettiin Webropol-ohjelmistoa, jonka avulla voidaan analysoida sekä sanallisia että numeerisia kyselytutkimuksen tuloksia. Tutkimuksen tuloksia ja yhteenvetoa kiinnitimme huomiota siihen, ettei tutkimukseen käytetty tietokoneohjelma ole yhtä monipuolinen ja joustava kuin Microsoft Excel. Pyrimme tämän takia erityiseen huolellisuuteen tulosten tarkastamisessa.

Sanapilvi tuo visuaalisesti esille useimmin sanallisissa vastauksissa esiintyneet sanat; mitä suuremmalla fontilla sana esiintyy, sitä useammin sitä on käytetty vastauksissa. Sanakarttaa käyttämällä saadaan kuvio, joka todentaa miten sanat ovat keskenään esiintyneet yhteydessä keskenään. (Taanila 2012). Webropol-kyselyn tulkintaa tehdessä käytetään sanapilviraporttimuotoa, jonka voi luoda itse Webropol-ohjelmiston Text Mining – työkalulla.

### 3.3 Kyselyn toteutus ja vastaajien demografia

Keräsimme tutkimuksemme aineiston pääkaupunkiseudun isännöitsijöille suunnatulla kyselytutkimuksella. Toteutimme kyselyn anonyyminä verkkokyselynä Webropol-verkkokyselyjärjestelmällä ja saatoimme sen pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden tietoon lähettämällä heille sähköpostitse kertakäyttöisen Internet-linkin kyselyyn. Osoitteet keräsimme tarkastamalla isännöintiliiton jäsensivuilta pääkaupunkiseudulle rekisteröityneitä isännöintiyhteisöjä ja tarkastamalla näiden verkkosivuilta niiden palveluksessa olevien isännöitsijöiden yhteystietoja. Kyselyn vastaajat valikoituivat siis satunnaisotannalla; ne isännöitsijät, joiden yhteystiedot olivat helposti saatavissa, valikoituivat vastaajiksi ja muut rajautuivat kyselyn ulkopuolelle.

Valintaprosessin jälkeen kysely lähetettiin 280 sähköpostiosoitteeseen, joista noin 90 % oli yksittäisten isännöitsijöiden työsähköpostiosoitteita. Loput olivat isännöintiyhteisöjen toimistojen sähköpostiosoitteita. Vastaanottajista 19:lle ei saatu toimitettua postia, koska osoitteet eivät enää olleet voimassa. Vastausaikaa kyselyyn oli kolme viikkoa (13.9.2013 – 6.10.2013) ja vastauksia saatiin lopulta 42 eli vastausprosentiksi muodostui 23,7 minkä totesimme riittäväksi.

Kysymyksenasettelun kyselytutkimustamme varten teimme suoraviivaisesti tutkimuksen apukysymyksiin<sup>4</sup> nojaten. Vastaajien demografisia piirteitä kartoittavien kysymysten lisäksi laadimme muutamia kysymyksiä jokaista apukysymystä kohden. Käytimme pääasiassa yksinkertaisia numeraalisia vastauksia vaativia kysymyksiä saadaksemme riittävän selkeää dataa tilastollista analyysiä varten. Kahteen viimeiseen apukysymykseemme

---

<sup>4</sup> Apukysymyksemme olivat:

1. Kuinka laajasti toiminnantarkastustoimintaa on aloitettu?
2. Miten asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toiminta on sujunut toiminnantarkastusta käyttöön otettaessa?
3. Miten itse toiminnantarkastajien toiminta on sujunut toiminnantarkastusta käyttöön otettaessa?
4. Miten toiminnantarkastus on vaikuttanut isännöitsijöiden työhön?
5. Miten vaikutuksia toiminnantarkastuksella on ollut osakkaisiin?
6. Mitkä ovat tärkeimmät toiminnantarkastukseen liittyvät ongelmakohdat?
7. Mitkä ovat tärkeimmät toiminnantarkastuksen tuomat hyödyt?



halusimme sanalliset vastaukset saadaksemme aineistoa jolla täydentää tilastollista analyysiä.

Vastaajien demografista dataa kerätäksemme kysyimme vastaajien asemaa isännöintiyhteisössä, yhtiön kotikuntaa, liikevaihtoa, asunto-osakeyhtiöasiakkaiden määrää ja sijaintia, isännöitsijän työkokemusta vuosina sekä kuinka usein he ottavat osaa isännöimienissä yhtiöiden kokouksiin. Näillä tekijöillä pyrimme tutkimaan vastaajien välisiä eroja.

Seuraavassa osassa kysyimme sarjan kysymyksiä joissa pyysimme isännöitsijöitä arvioimaan, kuinka suuri osuus heidän isännöimistään yhtiöistä oli ottanut toiminnantarkastusta käyttöön ja missä vaiheessa tämä käyttöönotto on. Kysyimme isännöitsijöiden kokemusta siitä, kuinka suuri osuus heidän isännöimistään yhtiöistä on muuttanut yhtiöjärjestyksensä uuden asunto-osakeyhtiölain mukaiseksi ja kuinka suuri osuus heidän asiakkaanaan olevista suurista asunto-osakeyhtiöistä on valinnut toiminnantarkastajan tilintarkastajan rinnalle. Kysyimme lisäksi, kuinka suuri osuus heidän asiakkaanaan olevista pienistä asunto-osakeyhtiöistä on valinnut itselleen toiminnantarkastajan ja kuinka suurelta osuudelta heidän asiakkaistaan, jotka ovat ottaneet toiminnantarkastuksen käyttöön, on valmistunut ainakin yksi toiminnantarkastuskertomus. Viidenneksi kysyimme, kuinka suurelle osalle heidän asiakkaistaan Aluehallintovirasto on joutunut määräämään toiminnantarkastajan. Hypotesimme oli, että toiminnantarkastusta ei ole otettu käyttöön kovinkaan laajasti ja että siitä on hyvin yleisesti pienissä asunto-osakeyhtiöissä luovuttu tarvittavien yhtiöjärjestysmuutosten kautta hallinnon suoravaikeistamiseksi sekä kustannusten säästämiseksi.

Lopuissa kysymyksissä pyysimme vastaamaan seitsemänportaisella Osgoodin asteikolla saadaksemme haluamamme datan numeromuotoon. Isännöitsijöiden kokemuksia asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toiminnasta toiminnantarkastuksen käyttöönoton yhteydessä kartoitimme näin viidellä vastakohtaparilla joiden ääripäät liittyivät *pätevän* toiminnantarkastajan löytämiseen, *riippumattoman* toiminnantarkastajan löytämiseen, toiminnantarkastajan valinnan vaikeuteen, mahdollisten yhtiöjärjestysten muutosten vaikeuteen, sekä hallituksen ja toiminnantarkastajan yhteistyön ongelmattomuuteen. Hypotesimme oli, että pätevän toiminnantarkastajan löytäminen olisi ollut sangen vaikeaa, riippumattoman tarkastajan sangen helppoa, toiminnantarkastajan valinnan sekä

yhtiöjärjestysten muutosten sujuneen helposti, sekä toiminnantarkastajan ja hallitusten yhteistyön olleen yleisesti sangen neutraaliksi koettua.

Hallituksen toiminnan lisäksi pyysimme isännöitsijöitä arvostelemaan itse toiminnantarkastajien toimintaa sekä toiminnantarkastuksen vaikutuksia omaan työhönsä samalla seitsenportaisella asteikolla. Toiminnantarkastajien toiminnan arvioinnissa pyysimme isännöitsijöitä arvostelemaan toiminnantarkastajien toimintaa kirjanpidon, hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastajina. Hypotesimme tässä oli, että parhaan arvioinnin saisi toimintakertomuksen tarkastus ja huonoimpia kirjanpidon tarkastus. Oletimme lisäksi kirjanpidon tarkastuksen saavan kritiikkiä, jos päteväksi koettujen toiminnantarkastajien löytäminen on ollut haastavaa.

Toiminnantarkastajien toiminnan vaikutuksia isännöitsijöiden työhön arvioimme pyytämällä heitä arvostelemaan yhteistyötään toiminnantarkastajien kanssa, sekä sitä miten toiminnantarkastus on vaikuttanut toisaalta isännöitsijöiden työmääriin ja toisaalta normaalin raportoinnin helppouteen. Hypotesimme oli, että toiminnantarkastus ei olisi aiheuttanut suuriakaan muutoksia isännöitsijöiden työhön, koska toiminnantarkastajan rooli on käytännössä rakenteellisesti sama kuin aiemman maallikkotilintarkastajan, ja toisaalta yhtiöissä, joissa toiminnantarkastusta ei oteta käyttöön isännöitsijöiden työmäärien voi olettaa laskevan tilintarkastuksen poistuessa kokonaan tai ammattitilintarkastajien ottaessa ohjat.

Seuraavaksi kysyimme isännöitsijöiltä heidän näkemyksiään siitä, miten tietyt toiminnantarkastuksen mahdolliset hyödyt ja haitat asettuvat seitsemänportaiselle Osgoodin asteikolle. Asteikon ääripäät liittyivät näissä kysymyksissä toiminnantarkastuksen vaikutuksiin osakkaiden luottamukseen toisaalta isännöitsijää ja toisaalta hallitusta kohtaan. Lisäksi kysyimme onko toiminnantarkastuksen käyttöönotto isännöitsijöiden mielestä nostanut vai laskenut asunto-osakeyhtiöiden kustannuksia ja onko se parantanut vai heikentänyt osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää tai laatua. Oletimme, että isännöitsijät kokisivat että toiminnantarkastustoiminnan hyödyt olisivat parhaiten näkyvissä laskeneina kustannuksina ja haitat kohdistuisivat osakkaiden saaman informaation laatuun.

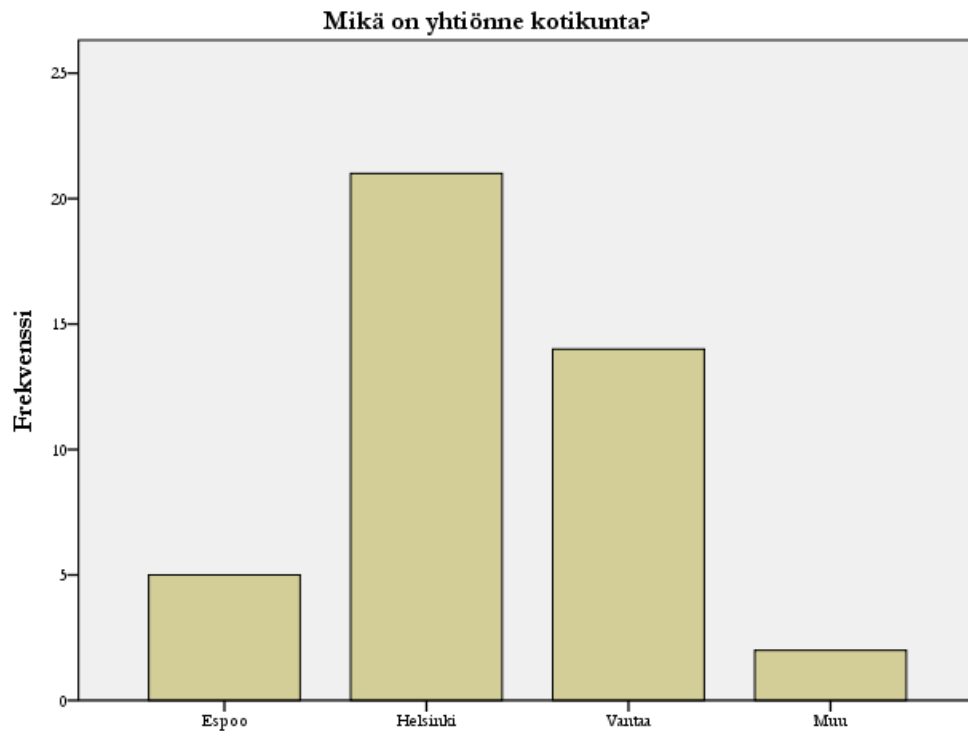
Näiden kysymysten lisäksi pyysimme isännöitsijöitä antamaan lyhyet arviot siitä, mitkä ovat toiminnantarkastustoiminnan olennaisimmat hyödyt ja kehittämiskohteet. Hypotesimme oli, että isännöitsijät kiinnittäisivät huomiota toiminnantarkastajien tekniseen osaamiseen ja nimenomaan sen puutteen tuomiin haasteisiin. Hyödyistä uskoimme isännöitsijöiden nostavan esiin taloudellisen hyödyn ja toisaalta toiminnantarkastajien hyvän tietouden asunto-osakeyhtiöiden tosiasiallisista oloista ja tämän positiiviset vaikutukset tarkastustoimintaan.

Kysely tuotti vastauksia riittävältä määrältä vastaajia ( $N = 42$ ). Kysymyksiin, jopa vapaaehtoiisiin, saatiin vastauksia kattavasti ja vain muutamassa tapauksessa vastaus jouduttiin poistamaan ennen analyysiä. Kaikissa näissä tapauksissa vastaus oli selvästi virheellinen kysymyksen ohjeiden, lähinnä kysymyksessä määritellyn mittayksikön valossa.<sup>5</sup> Omin sanoin vastattaviin kysymyksiinkin saatiin yhteensä 63 vastausta mikä on sopiva määrä niiden analysoimiseen. Pieni pettymys oli, että lopulta vain 27 vastaajaa suostui paljastamaan isännöintiyhteisönsä liikevaihdon, vaikka tulosten keräysmetodi oli täysin anonyymi.

Ilahduttavaa tuloksissa oli sekä yllättävän laaja osallistumishalukkuus että se, että niinkin moni jaksoi vastata vapaaehtoiisiin omin sanoin annettaviin vastauksiin. Odotimme, että kiireiset isännöitsijät eivät ehdi kommentoida toiminnantarkastusjärjestelmän hyviä ja huonoja puolia omaehtoisesti mutta saimme todeta olleemme väärässä. Toiminnantarkastus kirvoitti lyhyitä mutta usein tunteikkaita kommentteja monistakin vastaajista.

---

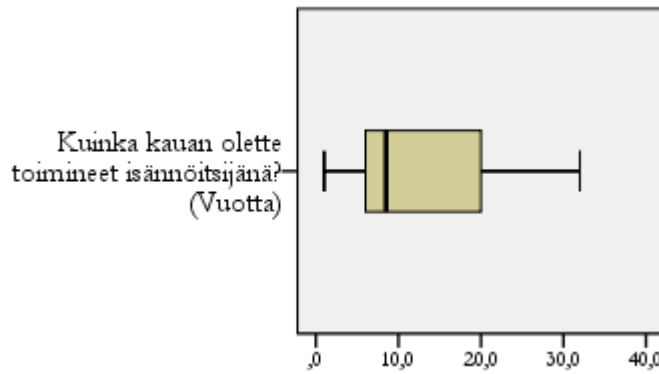
<sup>5</sup> Esimerkkinä mainittakoon vastaus ”2000000” kysymykseen yrityksen liikevaihdosta tuhansissa euroissa. On äärimmäisen epätodennäköistä, että yhdenkään Isännöintiyhteisön liikevaihto olisi 2 000 000 000 €. Tämä olisi noin 1% Suomen BKT:stä, joten kyseessä on selvä vastaajan mittakaavavirhe. Vastaavat vastaukset poistettiin tutkijoiden tulkintavirheiden eliminoinimiseksi.



**Kaavio 3. Vastaajien alueellinen jakauma**

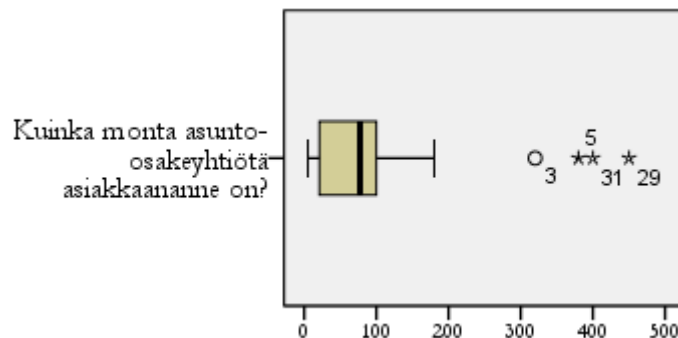
Vastaajissa selkeästi suurin ryhmä oli helsinkiläiset isännöitsijät, vantaalaisten muodostaessa toiseksi suurimman ryhmän. Noin puolet vastaajista oli helsinkiläisiä, mikä selittyy pitkälti sillä, että suurimmalla osalla kyselyn saaneista isännöitsijöistä yhtiön toimipaikka oli juuri Helsingissä. Espoolaisten isännöitsijöiden vastausaktiivisuus oli selkeästi heikompaa kuin muiden, sillä heistä vain 8,33 % vastasi kyselyyn, keskimääräisen vastausprosentin ollessa niinkin korkea kuin 23,7.

Vastaajien isännöitsijänä toimimisaajan keskiarvo oli 13,131, ja mediaani 8,5 vuotta. Noin kahdellakymmenellä prosentilla vastaajista oli yli 20 vuotta kokemusta isännöitsijän tehtävistä. Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastaajien demografisiin kysymyksiin antamista vastauksista on esitetty taulukossa 1. Vastaajien isännöitsijäkokemuksen ja asiakkuuksien määrän hajonta olivat siinä määrin kiinnostavia, että ne on erikseen esitelty alla kaavioissa 2 ja 3.



Kaavio 4. Vastaajien isännöitsijäkokemuksen hajonta

Vain harvalla vastaajalla oli isännöitsijäkokemusta yli kahtakymmentä vuotta ja 7 ja 8,5 vuoden välissä on huomattava tihtymä: neljänneksellä vastaajista isännöintikokemus sijoittui tälle välille. Vastaajien isännöintikokemusten keskiluvuissa oli suuria eroja. Moodi oli noin puolet keskiarvosta ja mediaani vain hieman yli moodin. Tämän selittää osaltaan hyvin suuri vaihteluväli. Kokenein vastaaja oli hoitanut isännöitsijän tehtäviä 32 vuotta.



Kaavio 5. Vastaajien asiakkuuksien määrän hajonta

Vastaajien asiakkuuksien lukumäärän mediaani oli 77,50 asiakasta ja moodi 100 asiakasta keskiarvon ollessa 94,90 asiakasta. Asiakkuuksien lukumäärässä noin kymmenellä prosentilla vastaajista oli hyvin suuria asiakkuusmääriä. Spearmanin korrelaatioluku yhteyden liikevaihdon ja isännöitsijän asiakkuuksien määrän välillä on 0,691, mikä tarkoittaa tilastollisesti merkittävää korrelaatiota.<sup>6</sup> Poikkeuksellisen suuret asiakkuuksien määrät

<sup>6</sup> Tilastollisesti merkitsevä korrelaatio tarkoittaa sitä, että jos nollahypoteesi on tosi ja testiä toistetaan sata kertaa, niin vain yhdessä tapauksessa sadasta nollahypoteesi hylätään virheellisesti. Tilastollisesti melkein merkitsevä korrelaatio puolestaan tarkoittaa sitä, että jos nollahypoteesi on tosi ja testiä toistetaan sata kertaa, niin vain viidessä tapauksessa sadasta nollahypoteesi hylätään virheellisesti. (Kaakkuri-Knuuttila 1998, 324) Molemmissa tapauksissa yhteys muuttujien välillä on siis jo voimakas.

selittyvät siis lähtökohtaisesti vastaajien edustaman isännöintiyhteisön liikevaihdolla. Spearmanin korrelaatio yhtiön liikevaihdon ja asiakkuuksien määrän välillä esitetään tarkemmin taulukossa 2. Kaiken kaikkiaan asiakkaita on tyypillisesti vastanneilla alle 100.

Kyselyyn vastaajien demografisten tekijöiden hajonnan ollessa niinkin pientä kuin se lopulta oli, on hedelmällistä tarkastella tuloksia moodiarvojen kautta. Niiden avulla voimme rakentaa kuvan tyypillisestä kyselyyn vastanneesta isännöitsijästä: Moodi-isännöitsijän. Hän on helsinkiläinen isännöitsijä, jonka isännöintiyhteisön liikevaihto on noin miljoona euroa, joka osallistuu jokaiseen asunto-osakeyhtiön hallituksen kokoukseen ja jolla on noin 100 asiakasta. Isännöintikokemusta hänellä on 7 vuotta. Tuloksia on hyvä tulkita tätä vastaajien tyypillisintä edustajaa mielessä pitäen.

### 3.4 Kyselyn tulokset

Esitämme tulosten analyysin kysymysryhmittäin samalla tavalla. Ensiksi käymme läpi hieman kysymysten deskriptiivistä analyysiä<sup>7</sup> ja analysoimme graafisen esityksen kunkin aiheittain järjestetyn kysymysryppään vastausten keskiarvoista. Tämän jälkeen analysoimme samojen vastausten hajonnan boxplot-kaavioiden avulla. Lopuksi, sikäli kun siihen on syytä, esitämme aiheoryhmittäin esiin nousseita mielenkiintoisia korrelaatioita.

Aloitamme toiminnantarkastuksen käyttöönottoon liittyviin kysymyksiin saamiimme vastausten analyysistä.<sup>8</sup> Kysymyksen siitä, kuinka suuri osuus vastaajien asiakkaina olevista asunto-osakeyhtiöistä on ottanut jo muuttanut yhtiöjärjestyksensä uuden asunto-osakeyhtiölain mukaiseksi moodivastaus oli 10 %, mediaani 17 % ja keskiarvo 25,14 %. Tulos oli yllättävä: vain harva asunto-osakeyhtiö on tehnyt muutoksia yhtiöjärjestykseensä.

Kysymyksen siitä, kuinka suuri osuus vastaajien asiakkaina olevista suurista, yli 30 asunnon asunto-osakeyhtiöistä on valinnut tilintarkastajan lisäksi toiminnantarkastajan

---

<sup>7</sup> Laajempi deskriptiivinen analyysi kaikkiin kysymyksiin löytyy taulukkoliitteestä.

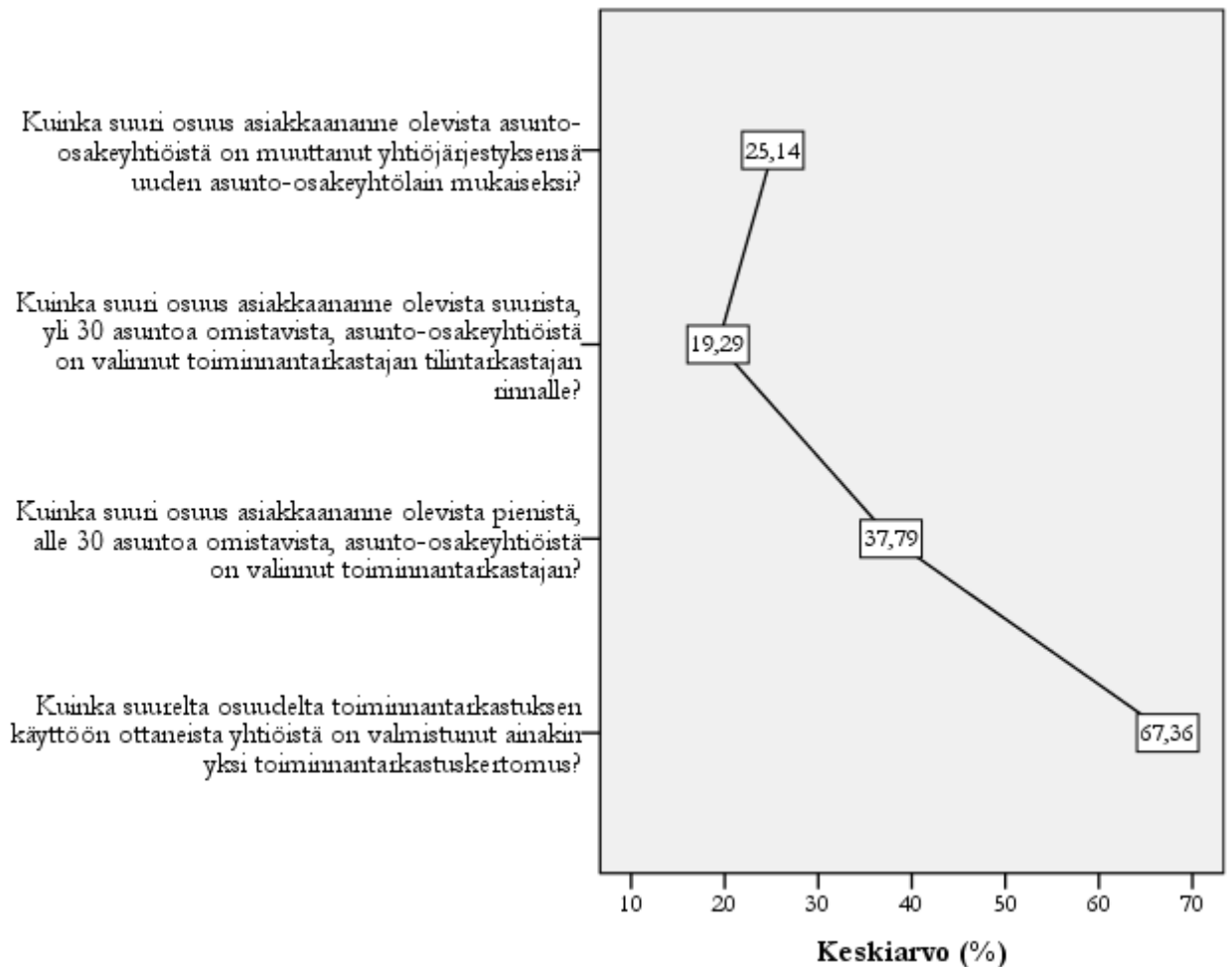
<sup>8</sup> Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastauksista kaikkiin tämän ryhmän kysymyksiin löytyy taulukosta 3.

moodi ja mediaani olivat molemmat 10 % ja keskiarvo 19,29 %. Tässä tulos oli suurin piirtein sen kaltainen kuin odotimme; suuret asunto-osakeyhtiöt eivät ole juurikaan ottaneet toiminnantarkastusjärjestelmää käyttöön.

Kysymyksen siitä, kuinka suuri osuus vastaajien asiakkaina olevista pienistä, alle 30 asunnon asunto-osakeyhtiöistä on valinnut tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastajan moodivastaus oli 0 %, mediaani 20 % ja keskiarvo 37,79 %. Tämän kysymyksen moodivastaus yllätti tutkijat täysin; emme suinkaan kuvitelleet yleisimmän vastauksen olevan, ettei asiakkaista yksikään ole valinnut toiminnantarkastajaa.

Siihen, kuinka suurelta osuudelta toiminnantarkastuksen käyttöön ottaneista yhtiöistä oli valmistunut ainakin yksi toiminnantarkastuskertomus, saatiin myös hieman yllättävä vastaus. Kysymyksen moodi ja mediaani olivat odotetusti 100 % mutta keskiarvo vain 67,36 %. Minimimäärä jättäessä nollaan oli yllättävän monen isännöitsijän asiakkailta jäänyt lain vaatima toiminnantarkastuskertomus valmistumatta.

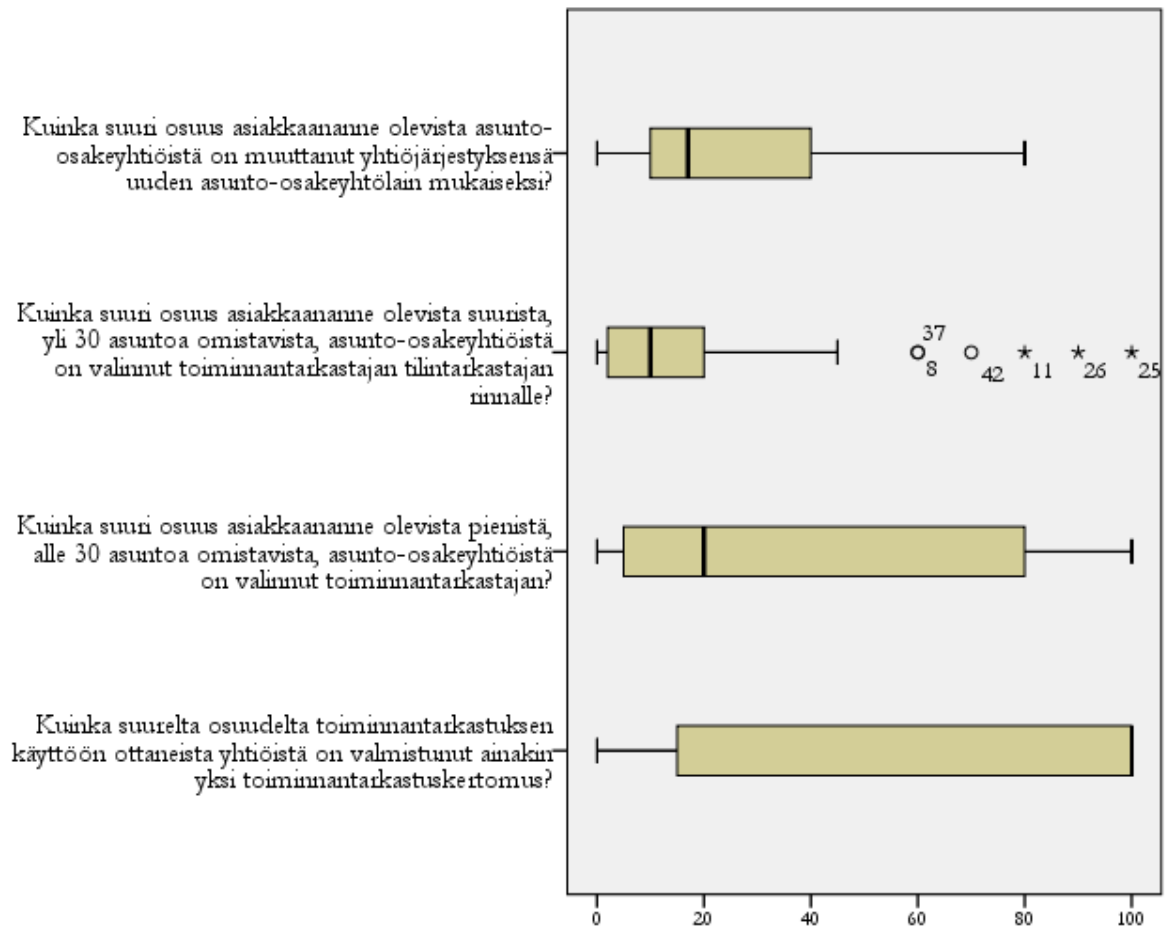
Alla Kaavio 6 kuvaa graafisesti vastausten keskiarvojen keskinäisiä suhteita.



Kaavio 6. Keskiarvot isännöitsijöiden vastauksista toiminnantarkastuksen käyttöönoton laajuutta koskeviin kysymyksiin

Keskiarvoista yllättävin lienee toimintatarkastusten valmistumisten ilmeinen puute. Jokaista toiminnantarkastuksesta tulisi valmistua kertomus ja isännöitsijöiden kokemusten mukaan ainakin vaikuttaa siltä, että tässä on suuria puutteita. Lisäksi alle 30 asunon yhtiöiden aktiivisuus toiminnantarkastuksen käyttöönotossa keskimäärin vaikuttaa alhaiselta; se on vain noin kaksinkertainen isojen asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastuksen käyttöönottoaktiivisuuteen nähden. Yllättävät keskiarvot kuitenkin aukeavat paremmin tarkastelemalla vastausten hajontaa boxplot-kaavion muodossa, katso alla Kaavio 7.





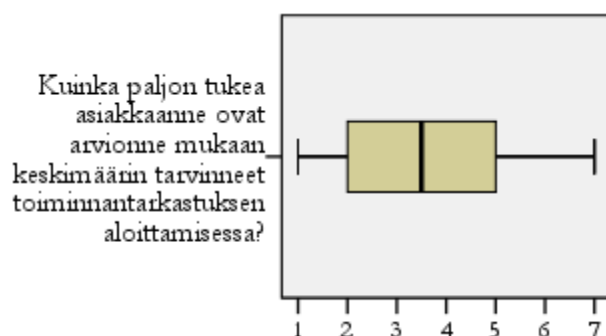
Kaavio 7. Isännöitsijöiden vastauksien hajonnasta toiminnantarkastuksen käyttöönotton laajuutta koskevista kysymyksistä

Kuten yltä näemme, vastausten hajonnat vaihtelevat hyvin suuresti. Kysymyksessä siitä, kuinka moni suurista asunto-osakeyhtiöistä on ottanut toiminnantarkastuksen käyttöön, kolme alinta kvartiilia saa arvon, joka on pienempi kuin 20 % ja suuret arvot jäävät outliereiksi. Kysymyksessä siitä, kuinka moni alle 30 asunnon asunto-osakeyhtiöistä on ottanut toiminnantarkastuksen käyttöön vastaukset puolestaan jakaantuvat hyvin tasaisesti: vaikka moodi kysymyksessä oli jopa 0 %, oli mediaani siitä huolimatta arvon 20 % tuntumassa. Tämä on mahdollista vain vastausten hyvin tasaisessa jakaumassa. Toiminnantarkastuskertomusten valmistumista koskevassa kysymyksessä puolestaan hajonta on dramaattisen polarisoitunut. Vastausten mediaani on tässä tapauksessa 100 % mutta kaksi alakvartiilia jakautuvat välille 0-100 % siten, että ensimmäinen kvartiili jakautuu välille 0-15 % ja toinen välille 15-100 %. Tämä saa tilanteen vaikuttamaan sellaiselta, että vastaajasta riippuen toimintatarkastuskertomukset valmistuvat joko ajallaan tai sitten niiden valmistumisessa on melko paljon vaikeuksia.

Korrelaatioanalyysissä paljastui tästä kysymysryhmässä mielenkiintoinen korrelaatio. Isännöitsijöiden kokousaktiivisuus korreloi positiivisesti sen kanssa kuinka moni heidän yli kolmenkymmenen asunnon asiakkaistaan on ottanut käyttöön toiminnantarkastajan tilintarkastajan rinnalle. Spearmanin korrelaatioluku näille muuttujille on 0,356, mikä tarkoittaa tilastollisesti melkein merkitsevää korrelaatiota.<sup>9</sup> Aktiivisilla isännöitsijöillä vaikuttaisi siis todella olevan vaikutusvaltaa asunto-osakeyhtiöiden strategiaan päätöksissä.

Vastaukset loppuihin kysymyksiin pyydettiin antamaan seitsenportaisella Osgoodin asteikolla, jossa pieni numero vastasi negatiivista käsitystä ja suuri numero positiivista käsitystä. Tällä asteikolla sen puolivälissä oleva arvo 4 vastaa neutraalia vastausta. Ensimmäinen näistä kysymyksistä koski isännöitsijöiden käsitystä asiakkaidensa avuntarpeesta toiminnantarkastuksen käyttöönoton yhteydessä.

Asiakkaiden tarvitseman tuen määrää koskeneeseen kysymykseen saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi on esitetty Taulukossa 5 ja boxplot-kaavio alla Kaaviona 8. Osgoodin asteikkoa tulkiten neljännes isännöitsijöistä koki asiakkaidensa tarvinneen äärimmäisen, tai todella vähän, apua toiminnantarkastuksen käyttöönotossa ja vain neljännes ilmoitti apua tarvitun paljonpuoleisesti. Mediaani vastauksissa tähän kysymykseen asettui arvoon 3,7, moodi arvoon 3 ja keskiarvo arvoon 3,74.<sup>10</sup> Apua koettiin siis tarvitun keskiluvuilla mitattuna vähänpuoleisesti.



Kaavio 8. Isännöitsijöiden vastauksien hajonnasta

<sup>9</sup> Ks. taulukko 4.

<sup>10</sup> Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastauksista tähän kysymykseen löytyy taulukosta 5.

Kysymyksiin, jotka koskivat isännöitsijöiden näkemyksiä asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toimista toiminnantarkastusta käyttöön otettaessa, saimme keskiluvuilla mitattuna jossakin määrin odottamattomia vastauksia.<sup>11</sup> Yllättävintä oli, että vaikka vastaajat keskimäärin kokivat hallitusten yhteistyön toiminnantarkastajien kanssa pikemminkin kitkattomaksi, kokivat he myös, että pätevien toiminnantarkastajien löytäminen oli hallituksille vaikeanpuoleista.

Kysymyksen siitä, kuinka vaikeasti tai helposti vastaajat kokivat hallitusten löytäneen pätevän toiminnantarkastajan, vastausten moodi oli 5, mediaani 4 ja keskiarvo 3,69. Moodin ja keskiarvon selkeä ero tässä kysymyksessä ja vaatii hajonnan tarkempaa tarkastelua.

Riippumattoman toiminnantarkastajan löytymisen vaikeutta tai helppoutta koskeneeseen kysymykseen vastaajien näkemys oli hyvin neutraali; saatujen vastausten moodi ja mediaani olivat tässä kysymyksessä 4 ja keskiarvo 4,07.

Vastaajien näkemys siitä, kuinka vaikeaa tai kitkatonta varsinainen toiminnantarkastajan valinta hallitusten kesken oli, oli hyvin maltillisen positiivinen: tätä koskevaan kysymykseen saatujen vastausten moodi oli 4, mediaani 4,5 ja keskiarvo 4,62.

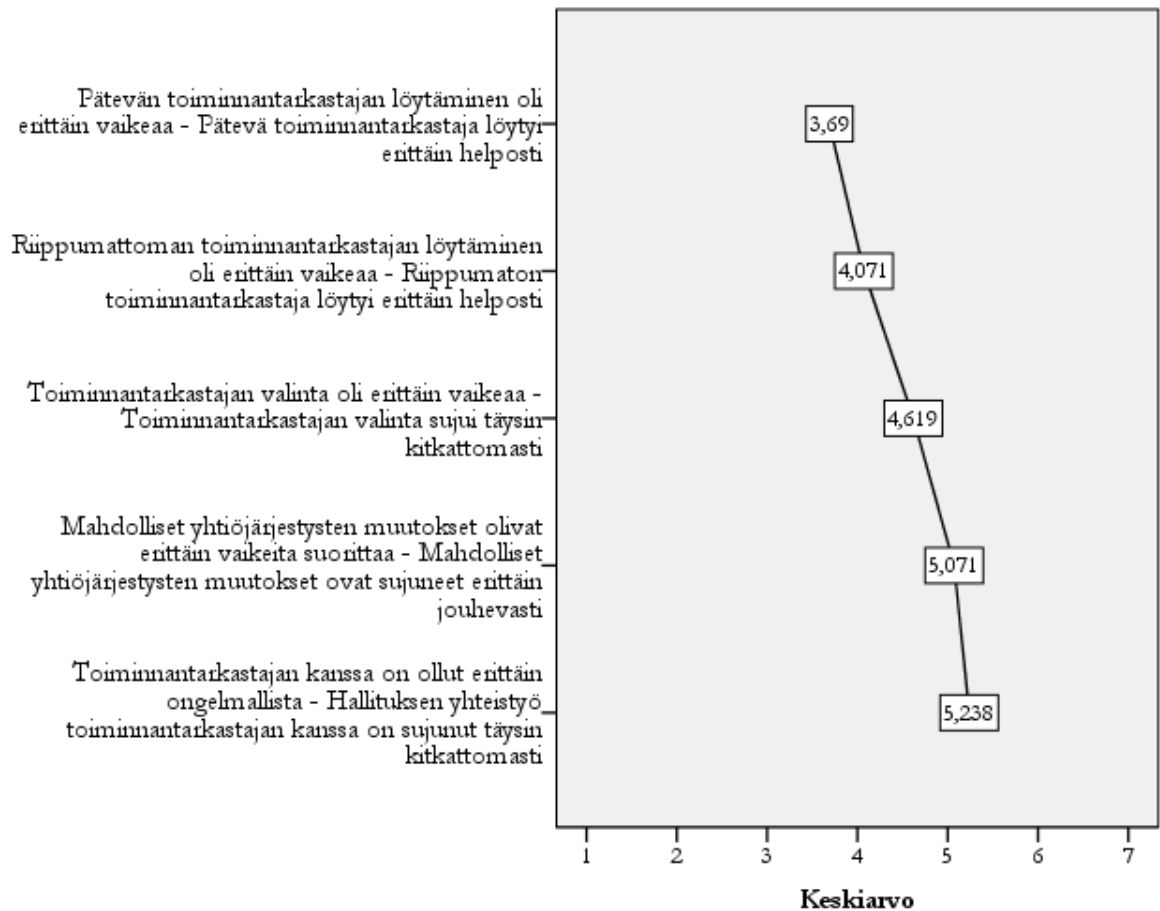
Yhtiöjärjestyksiin mahdollisesti tehtyjen muutosten vaikeutta tai jouhevuutta hallitustyössä arvioidessaan vastaajat ovat keskilukujen valossa nähneet tilanteen melko positiivisena. Asiaa koskevaan kysymykseen saatujen vastausten moodi oli 4, mediaani 5 ja keskiarvo 5,07. Uuden asunto-osakeyhtiölain vaatimat mahdolliset yhtiöjärjestysten muutokset eivät, ainakaan tämän aineiston perusteella, näytä tämän aineiston perusteella muodostuneen asunto-osakeyhtiöille hankaliksi toteuttaa.

Vastaajien käsitys hallitusten ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön ongelmallisuudesta tai kitkattomuudesta vallitsi melko selkeä yhteisymmärrys vastaajien keskuudessa. Asiaa koskevaan kysymykseen saatujen vastausten moodi oli 6, mediaani 5,5 ja keskiarvo 5,24. Lisäksi vaihteluväli vastauksissa oli poikkeuksellisesti 3-7. Kukaan vastaajista ei

---

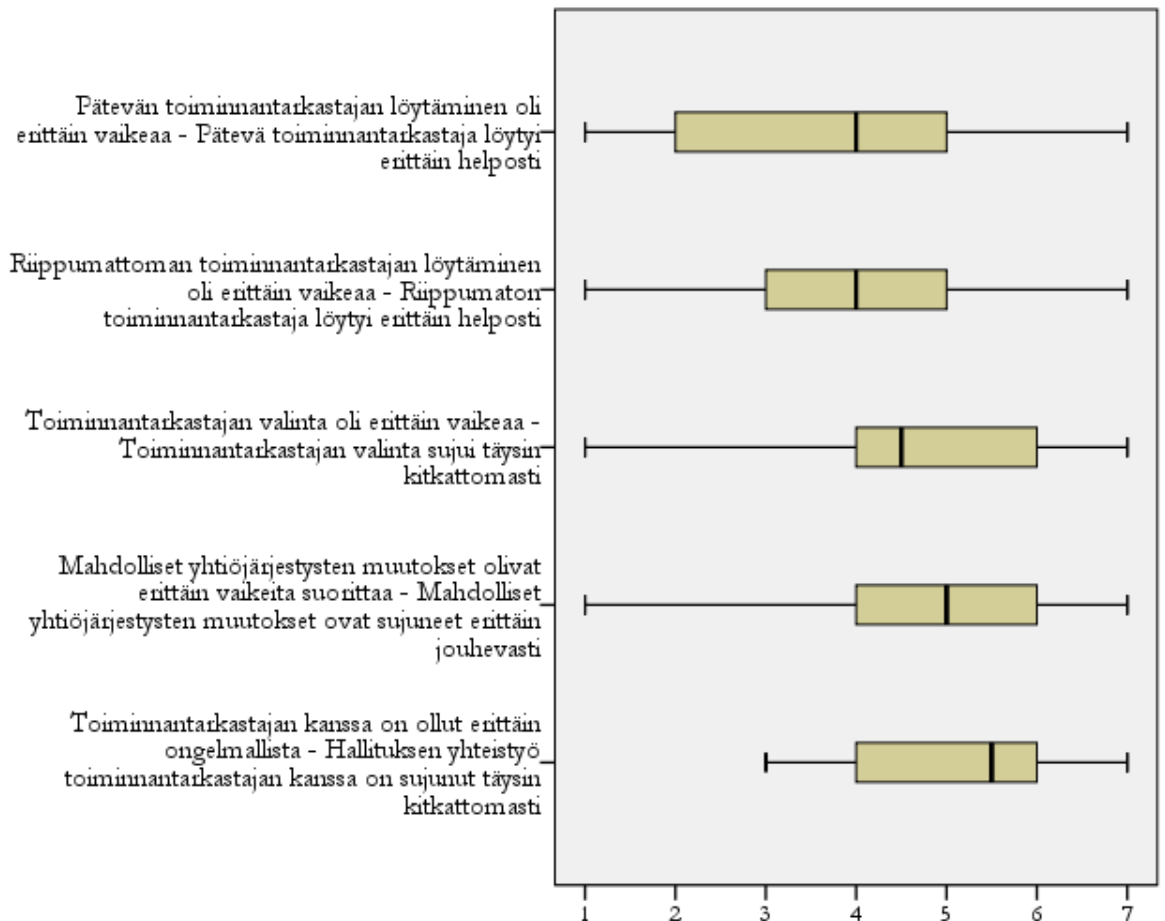
<sup>11</sup> Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastauksista kaikkiin tämän ryhmän kysymyksiin löytyy taulukosta 6.

ollut sitä mieltä, että hallitusten ja toiminnantarkastajien välinen yhteistyö olisi ollut erityisen ongelmallista.



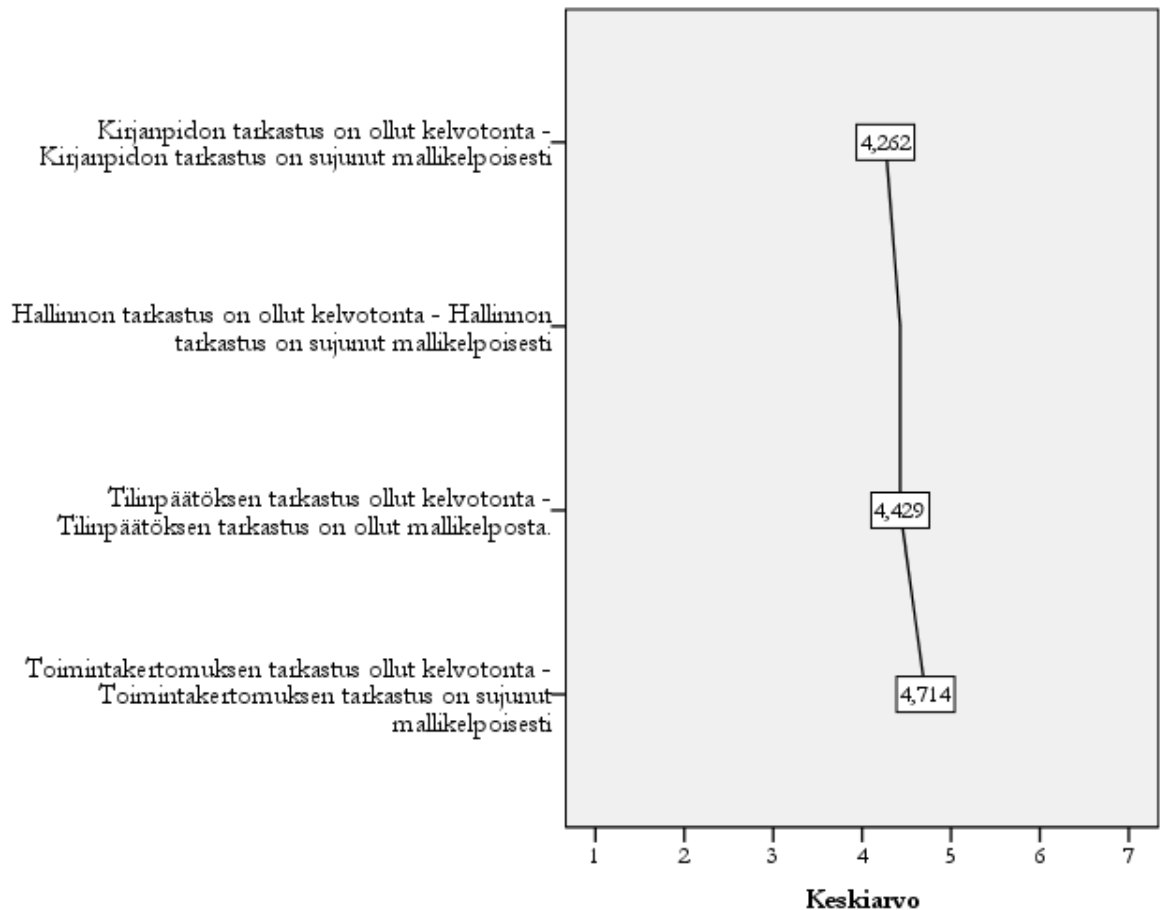
Kaavio 9. Keskiarvot isännöitsijöiden vastauksista hallitusten toimia koskeviin kysymyksiin

Boxplot-kuvaaja paljastaa hyvin hallitusten ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön ongelmallisuutta tai kitkattomuutta koskeneeseen kysymykseen saatujen vastausten hajonnan poikkeuksellisuuden tässä ryhmässä. Alla olevasta kaaviosta kymmenen on helppo hahmottaa kuinka neljännes vastauksista sijoittui arvojen 5,5 ja 6 väliin. Lisäksi kaaviosta käy hyvin ilmi, että vaikka keskikvartaalien hajonta tässä kysymyksessä oli lähes sama kuin kahdessa edellisessä on sen mediaani selkeästi ylempänä ja vaihteluväli huomattavasti kapeampi. Kaiken kaikkiaan boxplotin perusteella hajonnasta voi päätellä, että isännöitsijät ovat usein kokeneet pätevän toiminnantarkastajan löytämisen olleen vaikeanpuoleista, mutta yhteistyön valittujen toiminnantarkastajien ja hallitusten välillä sitten lopulta sujuneen varsin hyvin.



Kaavio 10. Isännöitsijöiden vastauksien hajonnasta vastauksissa hallitusten toimia koskeviin kysymyksiin

Kaiken kaikkiaan tämän kysymysryhmän vastauksissa pisti silmään se, miten pätevän toiminnantarkastajan löytämistä koskevan kysymysten vastauksen keskiarvo oli niinkin alhainen kuin 3,69, kun sen moodi oli jopa 5. Neljännes isännöitsijöistä kokee pätevän toiminnantarkastajan löytämisen olleen hallituksille erittäin vaikeaa tai hyvin vaikeaa, eikä tällä joukolla ole tasapainoa vastausjakauman yläpäässä. Tästä johtuu, että vaikka yleisin yksittäinen vastaus oli, että pätevän toiminnantarkastajan löytäminen oli hallituksille melko helppoa, voidaan pätevän toiminnantarkastajan löytämisen katsoa isännöitsijöiden keskuudessa koetun melko hankalaksi tehtäväksi hallituksille.



Kaavio 11. Keskiarvot isännöitsijöiden vastauksista toiminnantarkastajien toimintaan liittyneisiin kysymyksiin

Itse toiminnantarkastajien toimintaa koskeviin kysymyksiin saadut vastaukset olivat sängen positiivisia ottaen huomioon, että vastaajat pitivät pätevän toiminnantarkastajan löytämistä haasteellisena. Yhdessäkään tämän ryhmän kysymyksessä vastausten mediaani ei laskenut alle neljän jopa kolmessa niistä moodivastaus oli 6.<sup>12</sup>

Toiminnantarkastajien suorittaman kirjanpidon tarkastuksen laatua koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi olivat 4 ja keskiarvo 4,26. Tämä tilintarkastuksen osa-alue on ollut isännöitsijöiden vastausten keskilukujen perusteella toiminnantarkastajille haastavin.

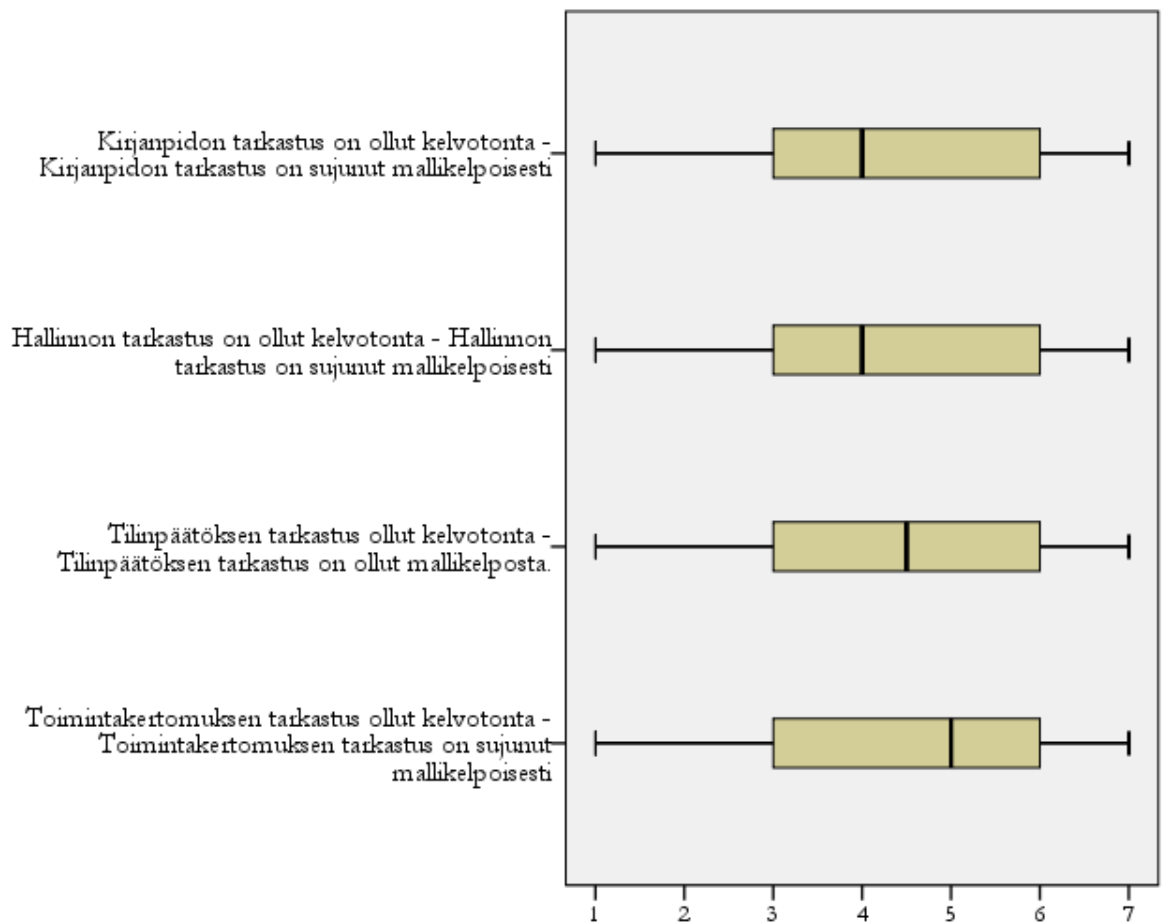
Vastaajien näkemyksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden hallinnon tarkastus on sujunut toiminnantarkastajilta vielä paremmin kuin kirjanpidon tarkastaminen. Hallinnon tar-

<sup>12</sup> Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastauksista kaikkiin tämän ryhmän kysymyksiin löytyy taulukosta 7.

kastuksen laatua koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani oli 4, keskiarvo 4,43 ja moodi 6.

Asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten tarkastus on sujunut isännöitsijöiden vastausten keskilukujen perusteella vielä paremmin kuin hallinnon tarkastus. Tilinpäätösten tarkastamisen laatua koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani oli 4,50, keskiarvo 4,43 ja moodi 6.

Toimintakertomusten tarkastus on kuitenkin vastaajien mukaan sujunut toiminnantarkastajilta kaikkein parhaiten. Toimintakertomuksen laatua koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani oli 5, keskiarvo 4,71 ja moodi 6. Mediaanin ollessa 5 voidaan sanoa, että puolet vastaajista koki toiminnantarkastajien suoriutuneen toimintakertomusten tarkastuksesta paremmin kuin melko hyvin.



Kaavio 12. Isännöitsijöiden vastauksien hajonnasta vastauksissa toiminnantarkastajien toimintaa koskeviin kysymyksiin

Kolmen viimeisen kysymyksen korkeat moodivastaukset vaativat hieman selittämistä hajonnan tarkastelun avulla. Jos yleisin vastausarvon on ollut kaikissa kysymyksissä kuusi mutta keskiarvot ovat jääneet viiden alapuolelle, on selvää, että vastauksissa on ollut hajontaa hyvin matalien arvojen suuntaan.

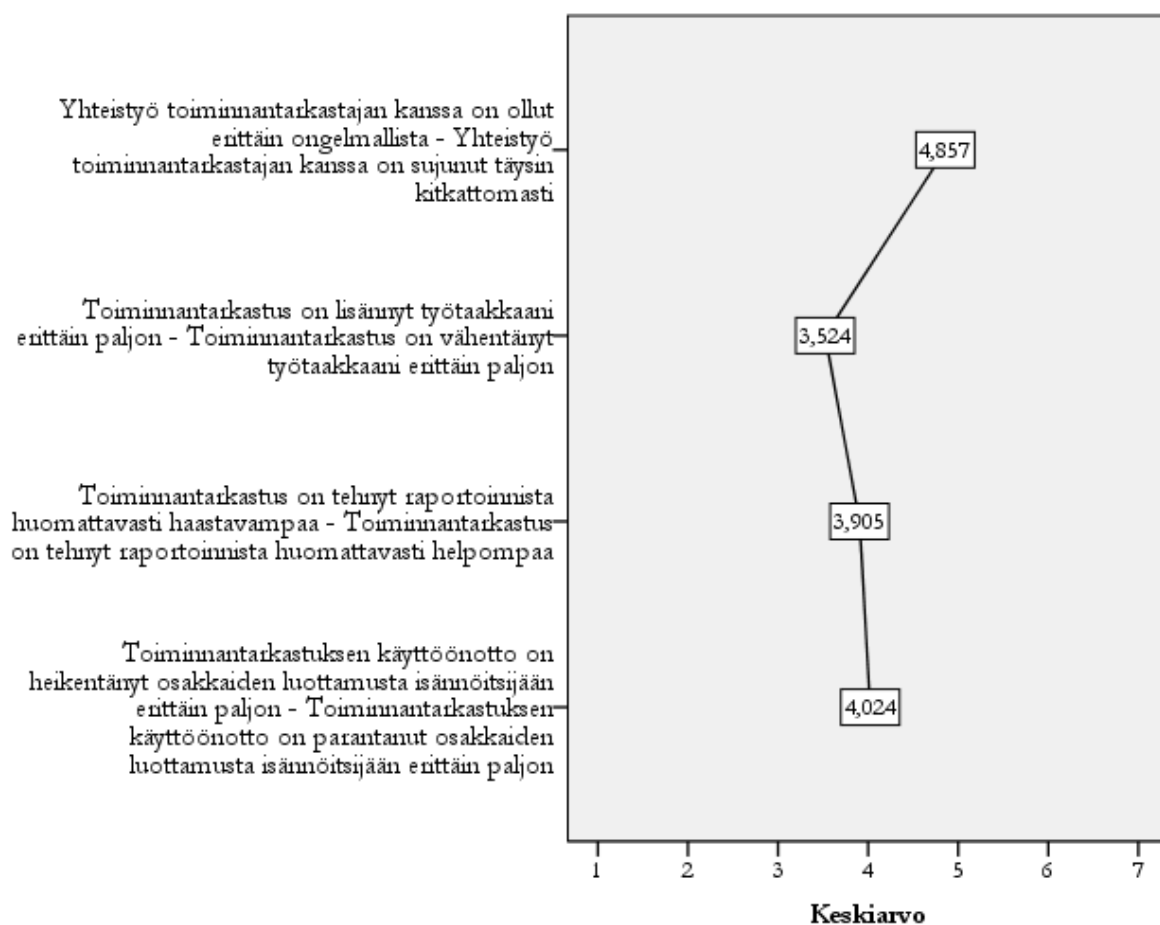
Boxplot-kuvion tarkastelu tämän kysymysryhmän vastausten hajonnasta osoittaa, että jokaisessa kysymyksessä alakvartiili sijoittuu välillä 1-3 ja yläkvartiili välille 6-7. Ylä- ja alakvartiilien stabiiliuden vuoksi toisen ja kolmannen kvartiilin keskinäiset painotukset ovat käytännössä määränneet keskilukujen tarkan määräytymisen. Tasaisesti noin neljännes isännöitsijöistä kokee toiminnantarkastajien toiminnan laadun erittäin hyväksi tai mallikelpoiseksi ja neljännes vastaavasti pitää heidän työnsä laatua huonona tai kelvottomana. Koska kuitenkin suuri joukko isännöitsijöistä kuitenkin pitää toiminnantarkastajien työn laatua melko hyvänä tai hyvänä, muodostuvat keskiluvut suuriksi.

Tästä kysymysryhmästä löytyi korrelaatioanalyysissä merkittävä korrelaatiorypäs, joka on esitetty taulukossa 8. Pätevän toiminnantarkastajan löytämishelpouden sekä kirjanpidon- ja tilinpäätöksen tarkistusten laatujen välillä on erittäin merkittäviä korrelaatioita saamassamme aineistossa. Pätevän toiminnantarkastajan löytämisen helppouden ja kirjanpidon tarkastuksen laadun välillä vallitsee tilastollisesti merkitsevä korrelaatio, jonka korrelaatioluku on 0,660. Pätevän toiminnantarkastajan löytämisen helppouden ja tilinpäätöksen tarkastuksen laadun välillä vallitsee toinen tilastollisesti merkitsevä korrelaatio, jonka korrelaatioluku on 0,729. Kolmas tilastollisesti merkitsevä korrelaatio vallitsee taas tilinpäätöksen ja kirjanpidon tarkastuksen laatujen välillä. Tämän korrelaation korrelaatioluku on jopa 0,917. Isännöitsijöiden näkemyksen mukaan kirjanpidon ja tilintarkastuksen laadun taso toiminnantarkastuksessa käyvät siis käsi kädessä, ja pätevän toiminnantarkastajan löytämisen helppouden kokemus korreloi vahvasti tämän suhteen kanssa.

Toiminnantarkastajien toiminnan vaikutuksia isännöitsijöiden varsinaiseen työhön vastaajat antavat sangen kaksijakoisia lukuja. Toisaalta he pitävät yhteistyötä toiminnantar-



kastajien kanssa melko kitkattomana mutta toisaalta kokevat toiminnantarkastuksen lisänsen työtaakkaansa jonkin verran.<sup>13</sup>



Kaavio 13. Keskiarvot isännöitsijöiden vastauksista kysymyksiin toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista heidän omaan toimintaansa

Isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön helppoutta koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani oli 5, keskiarvo 4,86 ja moodi 6. Kaiken kaikkiaan isännöitsijät ovat melko tyytyväisiä yhteistyön helppouteen mutta keskiarvon pienuus vaatii taas hieman vastausten hajonnan tarkastelua.

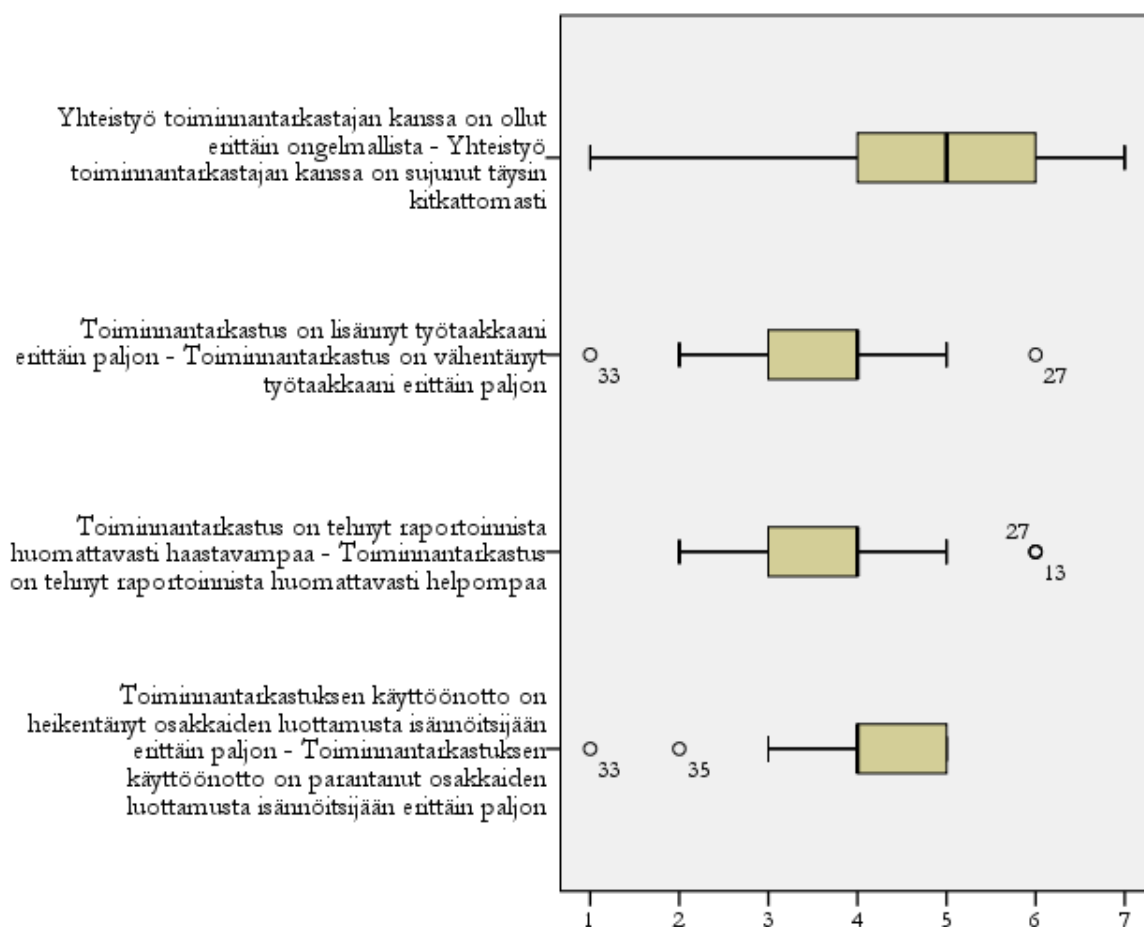
Toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia isännöitsijöiden työtaakkaan koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani oli 4, keskiarvo 3,52 ja moodi 4. Työ-

<sup>13</sup> Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastauksista kaikkiin tämän ryhmän kysymyksiin löytyy taulukosta 9.

taakkaan toiminnantarkastuksen käyttöönotolla on siis isännöitsijöiden kokemuksen mukaan ollut maltillinen mutta lisäävä vaikutus.

Isännöitsijöiden näkemys toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista heidän raportointitoimintaansa on samansuuntainen. Asiaa koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi oli 4 ja keskiarvo 3,9. Isännöitsijät kokevat siis toiminnantarkastuksen käyttöönoton tehneen heidän raportointitoiminnastaan hienoisesti haastavampaa.

Osakkaiden luottamusta itseensä isännöitsijät taas kokivat toiminnantarkastuksen käyttöönoton hienokseltaan lisänneen. Asiaa koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi oli 4 ja keskiarvo 4,02. Vaikutus on mitätön, mutta positiivisen suuntainen, kuten vastausten hajonnan tarkastelu boxplot-kuviossa osoittaa.



Kaavio 14. Isännöitsijöiden vastauksien hajonnasta kysymyksissä, jotka liittyvät toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksiin heidän omaan toimintaansa

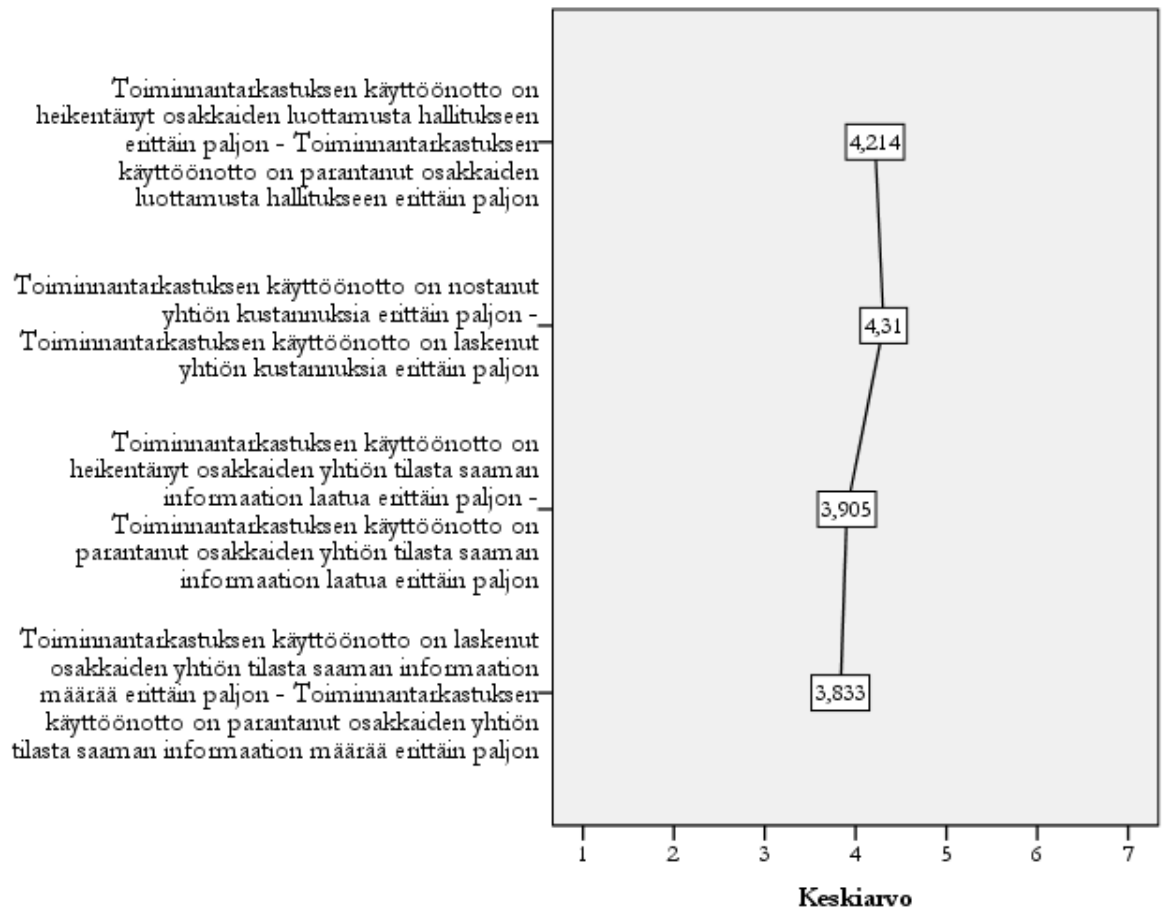
Tämän kysymysryhmän vastausten boxplot-kuvioiden tarkastelu osoittaa vastaajien huomattavaa yksimielisyyttä kaikissa paitsi ensimmäisessä kysymyksessä. Viimeisessä kysymyksessä, kahta outlieriä lukuun ottamatta kaikki vastaukset sijoittuvat välille 3-5 ja näistäkin 75 % välille 4-5!

Kysymyksessä isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön helppoudesta vastausten hajonta oli suurinta. Silti kolme neljästä vastauksesta arvioi yhteistyön helpoutta positiivisesti. Alakvartiili kuitenkin muodostaa tässä kysymyksessä vielä selkeän opposition; noin neljännes kokee yhteistyön toiminnantarkastajien kanssa sujuneen enemmän tai vähemmän nihkeästi.

Muiden tämän ryhmän kysymysten kohdalla ei selkeää oppositiota kuitenkaan enää muodostu samalla tavalla. Kuitenkin sekä isännöitsijöiden työtaakkaa että raportoinnin määrää koskevissa kysymyksissä neljännes vastaajista antoi moodivastauksen. Koska kummassakin tapauksessa noin puolet isännöitsijöistä koki vaikutukset negatiivisiksi, asettuivat keskiluvut neutraalin arvon neljä, alapuolelle. Kaiken kaikkiaan isännöitsijöiden näkemykset toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista työhönsä ovat sangen yhteneväiset; niitä pidetään yleisesti ottaen pieninä.

Tästäkin kysymysryhmästä paljastui korrelaatioanalyysissä mielenkiintoinen korrelaatiorypäs, joka on esitetty taulukossa 10. Toiminnantarkastuksen aiheuttamaksi koetun työtaakan lisääntymisen, raportoinnin haasteellisuuden lisääntymisen ja isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön jouhevuuden välillä vallitsee selkeitä korrelaatioita. Toiminnantarkastuksen aiheuttamaksi koetun työtaakan lisääntymisen ja raportoinnin haasteellisuuden lisääntymisen välillä vallitsee tilastollisesti merkitsevä korrelaatio, jonka korrelaatioluku on 0,404. Toiminnantarkastuksen aiheuttamaksi koetun työtaakan lisääntymisen ja raportoinnin haasteellisuuden lisääntymisen välillä vallitsee tilastollisesti melkein merkitsevä korrelaatio, jonka korrelaatioluku on 0,388. Lisäksi isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön jouhevuuden ja raportoinnin haasteellisuuden lisääntymisen välillä vallitsee tilastollisesti merkitsevä korrelaatio, jonka korrelaatioluku on 0,584. Isännöitsijöiden kokemus on siis, että koetulla työtaakan lisääntymisellä on selkeä yhteys toiminnantarkastajan kanssa harjoitetun yhteistyön

helppouteen ja toiminnantarkastuksen käyttöönoton aiheuttaneisiin muutoksiin raportointivaatimuksissa.



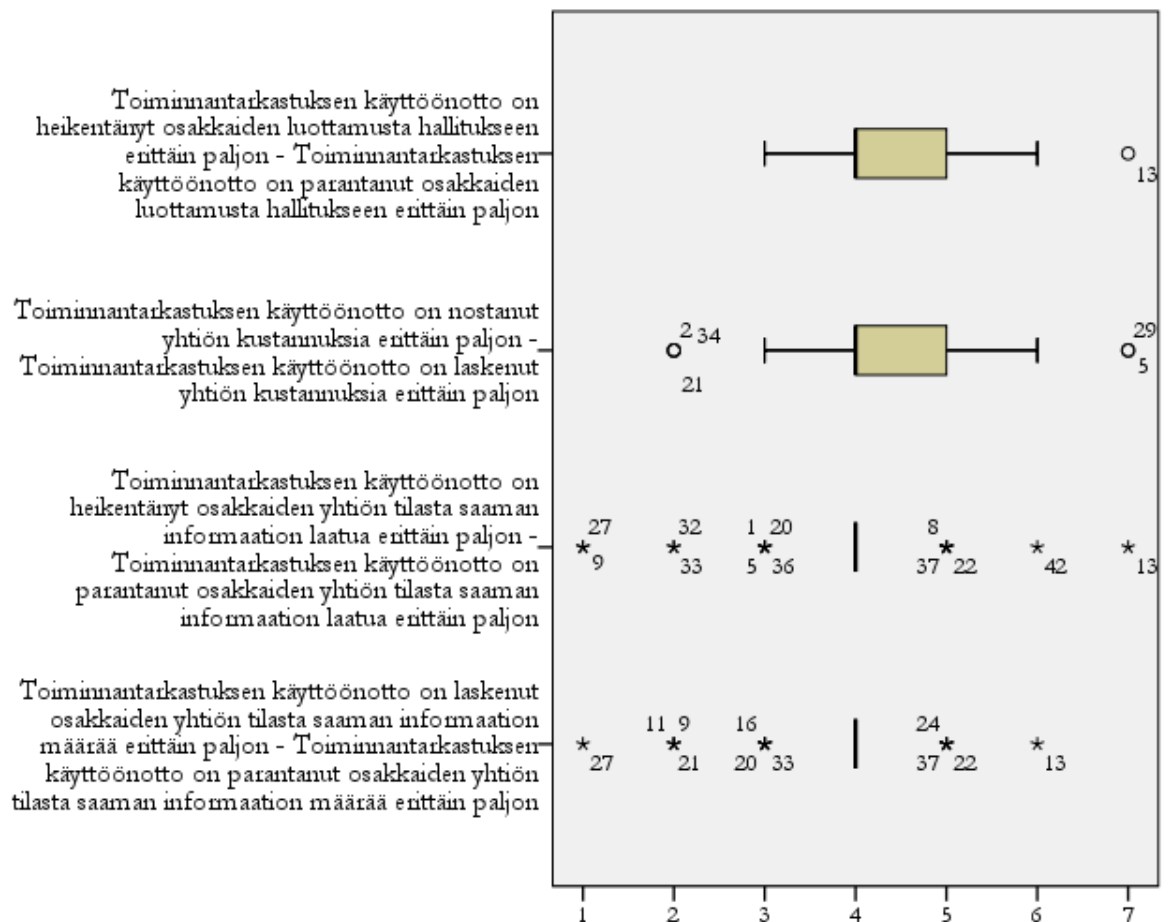
Kaavio 15. Keskiarvot isännöitsijöiden vastauksista kysymyksiin toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista osakkaisiin

Viimeinen kysymysryhmämme ennen sanallisia kysymyksiä koski isännöitsijöiden näkemyksiä toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista asunto-osakeyhtiöiden osakkaisiin. Tässäkin ryhmässä vastaukset jakaantuvat keskilukujen valossa melko selkeästi kahtia. Toisaalta toiminnantarkastuksen käyttöönotto on isännöitsijöiden näkemyksen mukaan jonkin verran lisännyt osakkaiden luottamusta hallitukseen ja laskenut kustannuksia mutta toisaalta se on samalla vähentänyt osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää ja laatua suurin piirtein samassa suhteessa.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Tarkempi deskriptiivinen analyysi vastauksista kaikkiin tämän ryhmän kysymyksiin löytyy taulukosta 11.

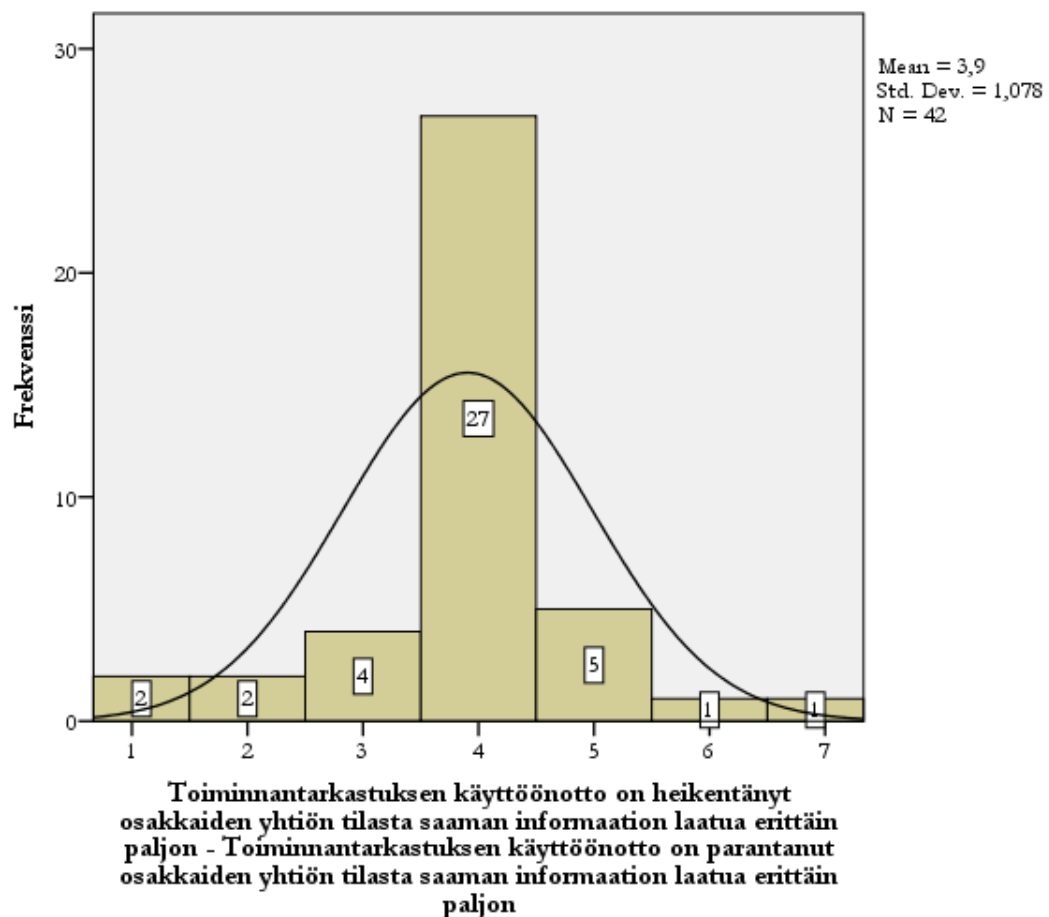
Toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia osakkaiden ja hallitusten suhteisiin koskevaan kysymykseen saamiemme vastausten perusteella isännöitsijät kokevat uuden toimintamuodon hienoisesti lisänneen luottamusta yhtiöiden hallitusten ja osakkaiden välillä. Kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi olivat 4 ja keskiarvo 4,21. Yhtiöiden kustannuksiin isännöitsijät kokivat toiminnantarkastuksen käyttöönotolla olleen, keskilukujen valossa, positiivisia vaikutuksia. Asiaa koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi olivat 4 ja keskiarvo 4,31.

Asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden yhtiönsä tilasta saaman informaation laatua ja määrää isännöitsijät kokivat toiminnantarkastuksen käyttöönoton hienoisesti heikentäneen. Osakkaiden yhtiöidensä tilasta saaman informaation laatua koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi olivat 4 ja keskiarvo 3,90. Osakkaiden yhtiöidensä tilasta saaman informaation määrää koskevaan kysymykseen saatujen vastausten mediaani ja moodi olivat 4 ja keskiarvo 3,83. Molemmissa tapauksissa vastausten hajonnan tarkasteleminen kuitenkin varmistaa, että mistään dramaattisesta ilmiöstä ei ole kyse.



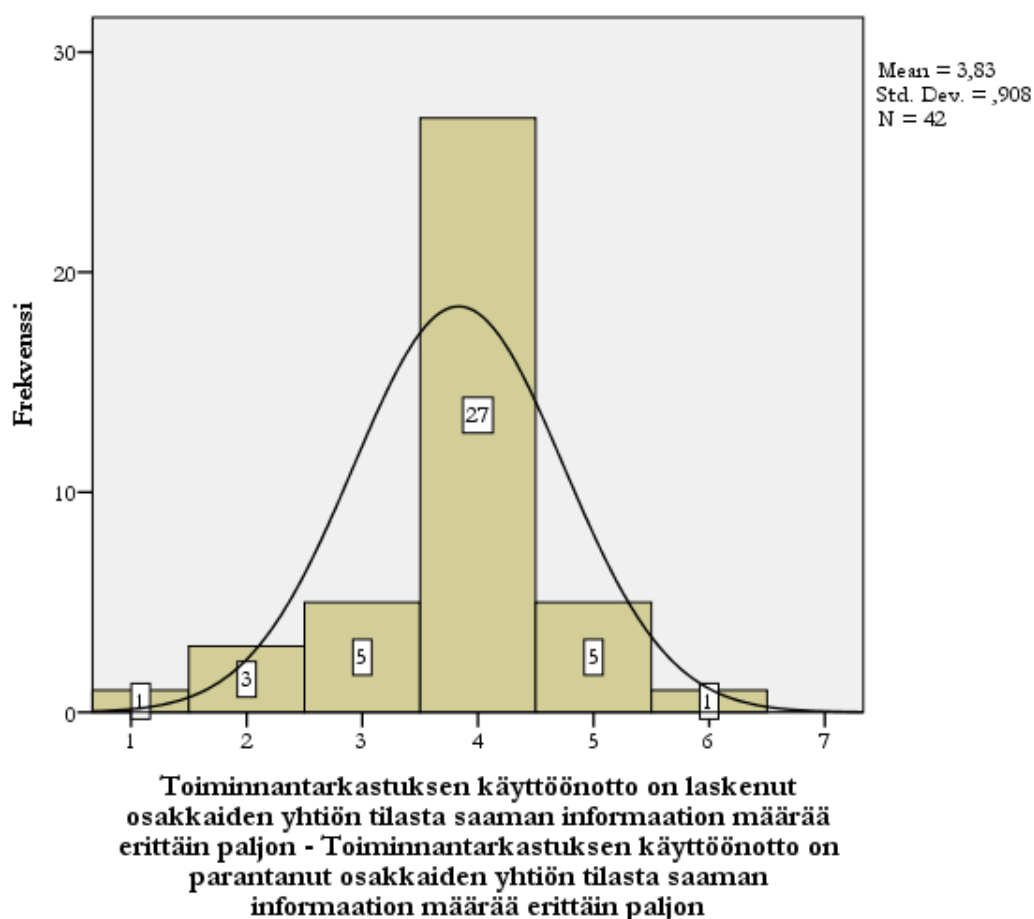
Kaavio 16. Isännöitsijöiden vastauksien hajonnasta kysymyksissä jotka liittyvät osakkaisiin

Kaikissa tämän ryhmän kysymyksissä vastaajien kokemukset olivat erittäin yhteneväisiä. Kahdessa ensimmäisessä kysymyksessä vastausten tosiasiallinen vaihteluväli oli kolme, kun yhteensä neljä outlieriä suljetaan tarkastelun ulkopuolelle. Jopa neljännes vastaajista oli antanut kahteen ensimmäiseen kysymykseen vastaukseksi neutraalin arvon, neljä. Koska vain neljännes antoi kummassakaan kysymyksessä edes maltillisesti negatiivisia arvoja, nousivat keskiluvut maltillisen positiivisiksi. Kahdessa viimeisessä kysymyksessä vastausten hajonnan tarkastelu boxplot-kaavion avulla antaa vielä jyrkemmän tuloksen. Muutamia äärimmäisiä outliereita lukuun ottamatta kaikki vastaajat ovat antaneet viimeiseen kysymykseen vastaukseksi neutraalin arvon, neljä. Vaikka keskilukujen perusteella vastaajien voi katsoa kokeneen, että toiminnantarkastuksen käyttöönotto on laskenut osakkaiden yhtiöidensä tilasta saaman informaation laatua ja määrää, ei boxplot-kaavion avulla suoritettua hajontatarkastelua perusteella tällaista tulkintaa voi tehdä.



Kaavio 17. Histogrammi isännöitsijöiden vastauksista kysymykseen siitä miten toiminnantarkastuksen käyttöönotto on vaikuttanut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatuun

Toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia osakkaiden yhtiönsä tilasta saaman informaation laatua koskeneeseen kysymykseen annetuista vastauksista rakennetun histogrammin tarkastelu antaa paremman ymmärryksen siitä, miten kysymyksen keskilukuja kannattaa tulkita. Odotettavissa olevaan normaalijakaumaan nähden vastaukset ovat selvästi ylipainottuneet neutraaliin arvoon, neljä. Vastaajista vain 19 % koki informaation määrän heikenneen ja 16,7 % koki sen parantuneen. Lähes 2/3 vastaajista ei kokenut toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikuttaneen osakkaiden saaman informaation laatuun mitenkään. Lisäksi matalia arvoja saaneista vastauksista 50 % oli joko arvoja 1 tai 2, kun taas korkeita arvoja saaneiden vastausten osuus arvoille 6 ja 7 oli vain 28,6 %. Vastausten keski-arvon lasku voidaan siis selittää moodivastausten valtavalla ylipainolla aineistossa ja pienten matalien arvojen korostetulla osuudella outliereista.



Kaavio 18. Histogrammi isännöitsijöiden vastauksista kysymykseen siitä miten toiminnantarkastuksen käyttöönotto on vaikuttanut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrään

Histogrammitarkastelu toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia osakkaiden yhtiönsä tilasta saaman informaation määrää tarkastelleeseen kysymykseen annetuista

vastauksista, osoittaa keskilukujen oudon käytöksen johtuvan samasta syystä kuin edellisessä kysymyksessä. Alhaisia ja ylhäisiä arvoja saaneiden vastausten painotukset eroavat, mutta selittävä tekijä on sama: moodivastausten korkea määrä yhdistettynä alhaisen arvojen suhteellisen osuuden suuruuteen outliereiden joukossa laskee keskiarvoa alaspäin, vaikka lähes 2/3 isännöitsijöistä ei koe uuden toiminnan aiheuttaneen mitään muutoksia.

Myös tämän kysymysryhmän vastausten välillä löytyi korrelaatioanalyysissä mielenkiintoisia yhteyksiä.<sup>15</sup> Ensinnäkin mitä helpommaksi toiminnantarkastajien löytäminen koettiin sitä enemmän ja laadukkaampaa informaatiota yhtiön tilasta koetaan saatavan. Korrelaatiot ovat tilastollisesti merkitseviä. ( $r = 0,483$ ,  $r = 0,516$ , taulukko 12) Saattaa-kin olla niin, että yhtiöt, joille hyvän tarkastajan löytäminen on ollut helppoa, ovat saaneet valittua mieleisensä. laadukkaan, tarkastajan ja muut ovat joutuneet tyytymään siihen mitä on jäänyt jäljelle. Vastaajien kokeman osakkaiden yhtiöiden tilasta saaman informaation laadun ja määrän kehityksen välillä vallitsee puolestaan tilastollisesti merkitsevä korrelaatio, jonka korrelaatioluku on 0,793. Spearmanin korrelaatioanalyysin valossa vastaajien kokemus on siis, että pätevän toiminnantarkastajan löytymisen ja osakkaiden yhtiön tilasta saamaan informaation laadun ja toisaalta määrän välillä on selkeä yhteys.

Kahteen viimeiseen kysymykseen pyysimme vapaamuotoisia sanallisia vastauksia joita saimme yhteensä 63 kappaletta. Enemmän vastauksia (34) saimme kysymykseen toiminnantarkastuksen käyttöönoton hyödyistä asunto-osakeyhtiöille. Tosin osa näistä oli selkeän negatiivissävytteisiä ja pyrkivät kiistämään hyötyjen olemassaolon. Tällaisia vastauksia oli 8 kappaletta, joten ne muodostivat lähes neljänneksen kaikista hyötyjä koskeneen kysymyksen vastauksista. Kaikkiaan negatiivista palautetta toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönotosta annettiin vapaamuotoisissa vastauksissa useammin kuin positiivista.

Vastaukset analysoitiin webropol-ohjelmiston tekstinlouhintafunktioilla, joista käytimme kahta: sanapilveä ja sanakarttaa. Nämä ovat suoraviivaisia sanafrekvenssilaskureita

---

<sup>15</sup> Ks. taulukko 12.



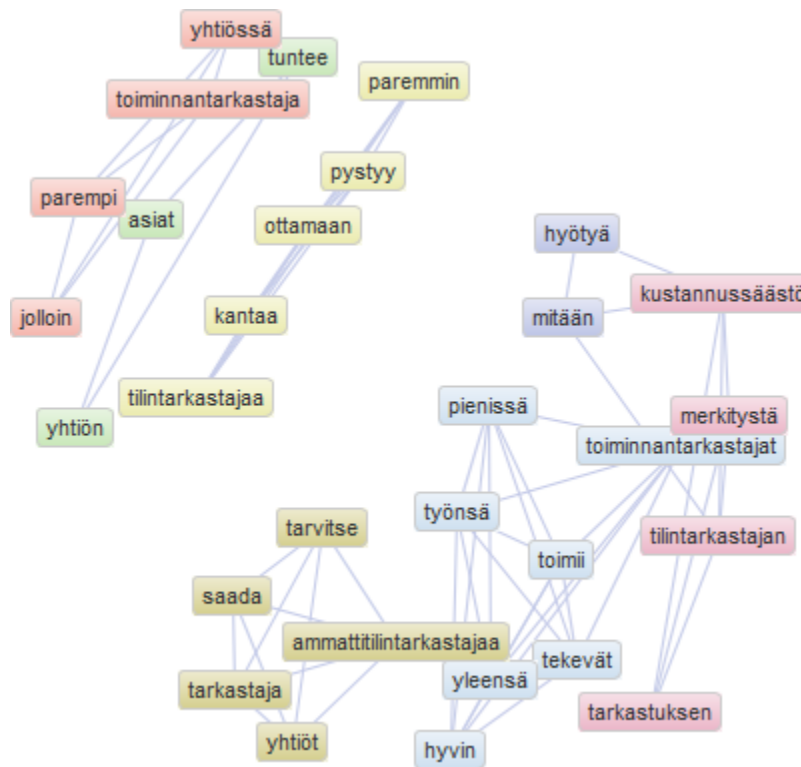
joiden avulla pystyimme automaattisesti laskemaan yleisimmin esiintyvät sanat, sekä sen minkä toisten sanojen kanssa nämä useimmiten vastauksissa esiintyivät. Kvantitatiivisen tutkimusotteemme vuoksi jätimme sanalliset vastaukset vapaaehtoisiksi ja rajasimme syvemmän kvalitatiivisen tekstianalyysin teon pois tutkimuksesta.

ainut ammattitarkastajat ammattitilintarkastajaa asiaan asiat eroon helppo hyvin hyöty hyötyä joilla joillakin jolloin jossain jotka kannalta kantaa kirjanpitoaineisto koska kuitit kustannussäästö kuulu laskea lisäksi luottamus mahdollisuus merkitystä miten mitään nimikkeen ollenkaan ottamaan palkkiot paremmin parempi parhaimmillaan pienissä pystyy remonteista saada siihen siinä silmin säästön tapahtuvissa tapauksessa tarkastaja tarkastajiin tarkastamasa tarkastuksen tarkastuskustannukset tarvitse tasoa tehty tekevät tilintarkastajaa tilintarkastajan tilintarkastajia todella toimii toiminnan toiminnantarkastaja toiminnantarkastajasta toiminnantarkastajat toiminnantarkastajina toiminta toiminut tulee tuntee tuntemuksesta työnsä ulkopuolisilla verrattuna vääristä yhtiössämme yhtiöjärjestyksissä yhtiön yhtiössä yhtiöt yleensä

**Kaavio 19. Webropol-ohjelmiston laskema sanapilvi vastauksista kysymykseen ”Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton tuomat hyödyt?”**

Sanapilvi kysymykseen ”Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton tuomat hyödyt?” annetuista vastauksista muodostuu 81 sanasta. Näistä sanoista seitsemän on selvästi yleisintä ja ”toiminnantarkastaja” on näistä ilmeisin ja siis useimmin esiintynyt. Sen lisäksi esiin nousevat sanat ”hyötyä”, ”mitään”, ”merkitystä”, ”yleensä”, ”tilintarkastajan”, ”tekevät” ja ”yhtiössä”. ”Toiminnantarkastaja” ja ”hyötyä” ovat joukossa oletetusti, kun kysymys koski nimenomaan toiminnantarkastuksen koettuja hyötyjä. Jäljelle jäävät avainsanat: ”mitään”, ”merkitystä”, ”yleensä”, ”tilintarkastajan”, ”tekevät” ja ”yhtiössä” ovat melko neutraaleja sanoja eivätkä suoraan vastaa kysymykseen toiminnantarkastusjärjestelmän mahdollisista hyödyistä. Aineiston perusteella vastaajilla ei siis vaikuta olevan selkeitä näkemyksiä toiminnantarkastustoiminnan tuomista hyödyistä.

Tilanne kuitenkin hieman muuttuu, kun katsomme samasta aineistosta laskettua sanakarttaa alkavat sanojen relaatiot toisiinsa hahmottua. Joistakin sanaryppäistä saa helposti koottua arvottavia lauseita, jotka kertovat enemmän vastaajien ajatuksista. Sanakarttanalyysi kysymykseen ”Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton tuomat hyödyt?” annetuista vastauksista paljastaa kuusi sanarypystä joiden esiintyvyyksien välillä vallitsee vahva korrelaatio.



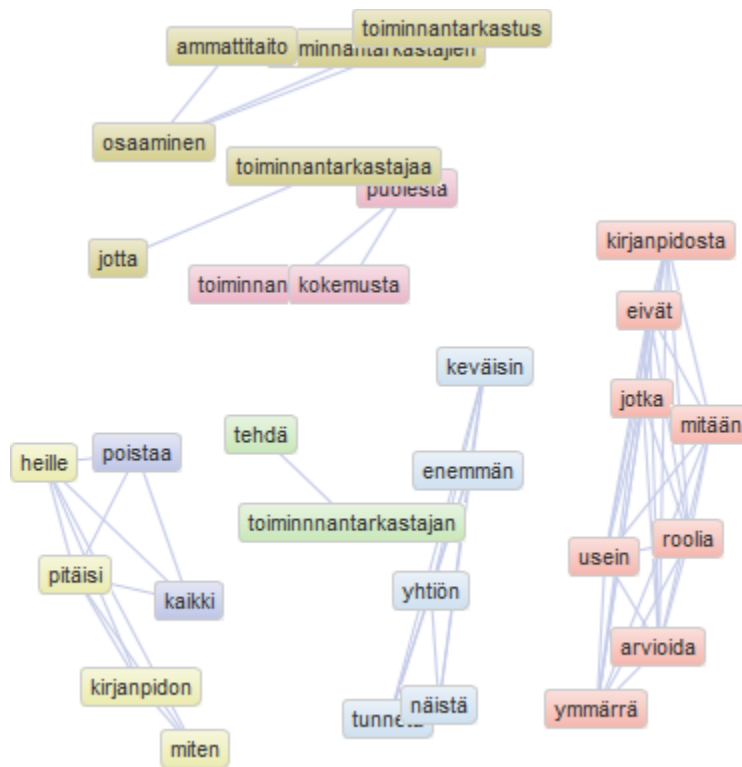
Kaavio 20. Webropol-ohjelmiston laskema sanakartta vastauksista kysymykseen ”Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton tuomat hyödyt?”

Näistä sanaryypäistä selvimmin merkitykselliseksi muodostuvat: ”Pystyy ottamaan kantaa tilintarkastajaa paremmin”, ”Tuntee yhtiön asiat”, ”mitään hyötyä” ja ”Pienissä toimii toiminnantarkastajat tekevät yleensä työnsä hyvin”. Kaikkiaan voidaan sanoa, että vastaajat pitivät toiminnantarkastuksen käyttöönottoa toisaalta hyvänä, koska he tuntevat yhtiönsä asiat erinomaisesti ja pystyvät tekemään työnsä hyvin pienissä yhtiöissä. Pieni mutta merkittävä vähemmistö vastaajista kuitenkin kyseenalaistaa koko toiminnantarkastusjärjestelmän mielekkyyden.

aiakkaista ammattitaito arvioida eivät enemmän esimerkiksi ettei heille huomiota huomiotta isännöitsijän johtuvia jolloin jotka jotta juurikaan kaikkeen kaikki keillä keväisin kiinnittää kirjanpidon kirjanpidossa kirjanpidosta kokemusta koulutus koulutusta kuolleena käyttämään lisäksi luottamus miten mitään muustakaan näistä oleellisiin omien opettelu osaaminen osakkaiden panosteta parantaminen pitäisi poikkeuksellisesti poistaa prosentteja puolesta rakenteesta raporttien ripä roolia saatavissa suorittaminen tarkastaja tarkastusta tarkoitetaanko tarpeellisuus tarvita tehdä tehnyt tekemässä tietenkin toiminnantarkastaja toiminnantarkastajaa toiminnantarkastajien toiminnantarkastus toiminnantarkastajan toteutettuna tunnetta useimmiten usein vaikka valintaan vastasin vähän yhtiön yhtiössä yhtiöstä yleensä ymmärrä

Kaavio 21. Webropol-ohjelmiston laskema sanapilvi vastauksista kysymykseen ” Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän kehittämiskohteet?”

Sanapilvi kysymykseen ” Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän kehittämiskohteet?” annetuista vastauksista puolestaan muodostuu 78 sanasta. Seitsemän yleisintä sanaa tässä aineistossa ovat: ”pitäisi”, ”eivät”, ”usein”, ”ymmärrä”, ”yhtiön”, ”kaikki” ja ”osaaminen”. Näistä yksikään ei ollut kysymyksenasettelussa mukana. Näistä ainakin ”osaaminen” on selkeä vastaus kysymykseen kehityskohteista. Myös sanan ”ymmärrä” voi viitata haluun kehittää toiminnantarkastajien ymmärrystä omasta tehtävästään. Muut esille nousevat sanat eivät kuitenkaan anna suoria vastauksia, kehittämiskohteita koskeneeseen kysymykseen. Aineiston perusteella vaikuttaa siltä, että toiminnantarkastajien osaamistaso on ainoa kehittämiskohde, jonka vastaajat tahtovat selkeästi nostaa toiminnantarkastusjärjestelmän kohdalla esiin.



Kaavio 22. Webropol-ohjelmiston laskema sanakartta vastauksista kysymykseen ” Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän kehittämiskohteet?”

Vastaukseen tulleen aineiston perusteella muodostetun sanakartan tarkastelu kuitenkin osoittautuu jälleen hyödylliseksi. Sanakartalle nousee seitsemän sanarypystä, joista selkeimmin merkityksellisiä ovat: ”ammattitaito osaaminen toiminnantarkastajien toiminnantarkastus”, ”poistaa kaikki”, ”heille pitäisi miten kirjanpidon” ja ”kirjanpidosta jotka

eivät mitään usein ymmärrä roolia arvioida”. Aineiston perusteella vastaajat haluavat selvästi toiminnantarkastajien osaamistasoa kehitettävän, erityisesti kirjanpito- taitojen osalta. Edelleen pieni, mutta merkittävä vähemmistö haluaa selvästi koko järjestelmästä eroon.

### **3.5 Tulosten analyysi ja johtopäätöksiä**

Jotta saisimme hyvän yleiskäsityksen tutkimuksen tuloksista, käymme alla läpi jokaisen apukysymyksen siihen liittyvine kyselyn kysymyksineen, hypoteeseineen ja analyysissa esiin nousseine tuloksineen. Tarkoituksena on asettaa työn vaiheet ja tulokset rinnan jotta olennaiset löydöt nousisivat hyvin esiin. Kun kaikki apukysymykset on käsitelty, on aika vetää johtopäätökset yhteen ja vastata päätutkimuskysymykseemme.

#### **3.5.1 Huomioita toiminnantarkastuksen aloituksen laajuudesta**

Saadaksemme vastauksen ensimmäiseen apukysymykseemme: ”Kuinka laajasti toiminnantarkastustoimintaa on aloitettu?”, esitimme vastaajille viiden kysymyksen sarjan. Kysyimme yhtiöjärjestysten muuttojen yleisyydestä, kuinka yleistä on ollut valita toiminnantarkastaja tilintarkastajan rinnalle, kuinka yleistä pelkän toiminnantarkastajan valitseminen on ollut, kuinka suurelta osuudelta toiminnantarkastajia on valmistunut raportti ja kuinka yleistä on ollut, että Aluehallintovirasto joutuu määräämään toiminnantarkastajan sellaisen puuttuessa. Etukäteen hypotesimme oli, että toiminnantarkastusta ei ole otettu käyttöön kovinkaan laajasti ja että siitä on hyvin yleisesti pienissä asunto-osakeyhtiöissä luovuttu tarvittavien yhtiöjärjestysmuutosten kautta hallinnon suoraviivaistamiseksi sekä kustannusten säästämiseksi.

Hypotesimme, että toiminnantarkastuksesta olisi laajasti hankkiuduttu eroon etenkin pienissä asunto-osakeyhtiöissä, kumoutui selvästi; keskimäärin vain noin neljänneksessä asunto-osakeyhtiöistä oli tehty lainkaan muutoksia yhtiöjärjestyksiin. Toisaalta hypotesimme toiminnantarkastuksen käyttöönoton yleisestä laajuudesta sai aineistosta selkeää tukea. Vastaajien mukaan pienistäkin asunto-osakeyhtiöistä keskimäärin vain alle 40 % on ottanut toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöön ja suurilla, yli 30 asunnon yhtiöillä, käyttöönoton yleisyys on vielä huomattavasti pienempi kuin pienissä asunto-

osakeyhtiöissä. Toisaalta moodivastaus kysymykseen toiminnantarkastuksen käyttöön-  
oton yleisyydestä pienten asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa oli hyvin yllättävä; emme  
voineet kuvitella yleisimmän vastauksen olevan, ettei asiakkaista yksikään ole valinnut  
toiminnantarkastajaa. Samaten oli hyvin yllättävää huomata kuinka merkittävältä osalta  
toiminnantarkastajia on raportointi jäänyt valmistumatta. Noin neljänneksellä isännöit-  
sijöistä on ollut selkeitä hankaluuksia saada toiminnantarkastajia viemään prosessinsa  
päätökseen.

Erittäin huomionarvoinen seikka, joka paljastui aineiston korrelaatioanalyysissä, on  
tilastollisesti melkein merkitsevä korrelaatio isännöitsijöiden kokousaktiivisuuden ja  
toiminnantarkastuksen käyttöönoton välillä yli 30 asunnon asunto-osakeyhtiöissä.  
Isännöitsijöiden aktiivisuudella yhtiökokouksissa on tämän valossa vaikutusta yhtiöko-  
koustien päätöksiin ja toiminnantarkastuksen käyttöönotto on edistynyt huomattavasti  
paremmin aktiivisten isännöitsijöiden hoitamissa yhtiöissä.

Toiminnantarkastusta ei siis ole pääkaupunkiseudulla otettu käyttöön kovinkaan laajasti  
etenkään yli 30 asunnon asunto-osakeyhtiöissä. Pienemmissäkin yhtiöissä käyttöönotto  
on keskimäärin ollut vaisua. Koska yhtiöjärjestysmuutoksia on tehty vielä harvemmin  
kuin toiminnantarkastuksen käyttöönottoa, on syytä olettaa, että asunto-osakeyhtiöt  
ovat toistaiseksi pitäytyneet laajasti ammattitilintarkastajien käytössä tilintarkastusto-  
minnassaan.

### **3.5.2 Vastaaajien näkökulma hallitusten toimintaan**

Toista apukysymystämme: ”Miten asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toiminta on suju-  
nut toiminnantarkastusta käyttöön otettaessa?” varten kehittämämme kysymysryhmä  
sisälsi kysymykset pätevän toiminnantarkastajan löytämisen helppoudesta, riippumat-  
toman toiminnantarkastajan löytämisen helppoudesta, toiminnantarkastajan valinnan  
vaikeudesta itse kokoustilanteissa, mahdollisten yhtiöjärjestysten muutosten vaikeudes-  
ta, sekä hallituksen ja toiminnantarkastajan yhteistyön ongelmattomuudesta. Hypo-  
teesimme oli, että pätevän toiminnantarkastajan löytäminen olisi ollut sangen vaikeaa,  
riippumattoman tarkastajan sangen helppoa, toiminnantarkastajan valinnan sekä yhtiö-

järjestysten muutosten sujuneen helposti, sekä toiminnantarkastajan ja hallitusten yhteistyön olleen sangen neutraaliksi koettua.

Saamamme vastaukset olivat osittain hyvin yllättäviä. Pätevän toiminnantarkastajan löytämisen vastaajat kokivat vastausten odotetusti hallituksille sangen vaikeaksi. Keskilukujen ja hajonnan valossa tämä on koettu hankalimmaksi seikaksi koko toiminnantarkastusprosessin käyttöönotossa siitä huolimatta, että moodivastaus oli niinkin korkea kuin 5. Pätevän toiminnantarkastajan löytymisen helppous on ollut asunto-osakeyhtiöille hyvin kaksijakoista: joko pätevä toiminnantarkastaja on löytynyt melko helposti tai sitten hallituksilla on ollut kovasti vaivaa pätevän toiminnantarkastajan löytämisessä. Riippumattoman toiminnantarkastajan löytäminen on puolestaan vastausten keskilukujen perusteella ollut asunto-osakeyhtiöiden hallituksille hieman hankalampaa kuin oletimme. Hajonta vastauksissa oli hyvin suurta ja symmetristä ja keskiluvut tuskin erosivat neutraalista arvosta, neljä. Hypotesimme tavallaan kumoutui, sillä odotimme tässä asiassa vastaajilta selkeämpää signaalia valinnan helppoudesta. Toiminnantarkastajien valinta ja yhtiöjärjestyksen muutokset ovat vastausten analyysin perusteella sujuneet sangen helposti, kuten odotimmekin. Suuri yllätys oli se, miten helpoksi vastaajat kokivat hallitusten ja toiminnantarkastajien yhteistyön. Odotimme, että tässä asiassa suurta muutosta aiempaan.

Vastaajat ovat siis kokeneet asunto-osakeyhtiöiden hallitusten työn toiminnantarkastusjärjestelmää käyttöönotettaessa sujuneen melko jouhevasti. Eniten päänvaivaa vastaajat kokivat hallituksille aiheuttaneen pätevän toiminnantarkastajan löytämisen. Tämä oli odotustemme mukaista. Vaikka pätevän toiminnantarkastajan löytäminen oli koettu hankalaksi, oli siitä huolimatta hallitusten ja toiminnantarkastajien välinen yhteistyö vastaajien keskuudessa koettu positiiviseksi. Kaiken kaikkiaan hallitusten toiminta on sujunut vastaajien mukaan keskimäärin neutraalisti; aivan aluksi esiintyneet hankaluudet tarkastajan valinnassa ovat tasapainottuneet asioiden päästyä liikkeelle ja prosessien käynnistyttyä.

### 3.5.3 Kuinka toiminnantarkastajilla onkaan mennyt

Itse toiminnantarkastajien toimintaa järjestelmän käyttöönoton yhteydessä käsitelleessä kysymysryhmässä kysyimme kuinka kirjanpidon, hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tarkastukset ovat heiltä vastaajien kokemuksen mukaan sujuneet. Hypotesimme tässä oli, että parhaan arvioinnin saisi toimintakertomuksen tarkastus ja huonoimpia kirjanpidon tarkastus. Oletimme lisäksi kirjanpidon tarkastuksen saavan kritiikkiä jos pätevän toiminnantarkastajien löytäminen on ollut haastavaa.

Hypotesimme osuivat tässä ryhmässä aivan oikeaan. Emme kuitenkaan tulleet ajatelleeksi, että keskiluvut vastauksissa kaikkiin näihin kysymyksiin olisivat niin korkeat, kuin ne lopulta olivat. Oli täysi yllätys, että yhdessäkään tämän ryhmän kysymyksessä vastausten mediaani ei laskenut alle neljän jopa kolmessa niistä moodivastaus oli 6. Keskilukujen valossa toiminnantarkastajat ovat vastaajien mukaan selvinneet tilintarkastusurakastaan melko hyvin, siitä huolimatta, että pätevien toiminnantarkastajien löytäminen on koettu yleisesti hankalaksi. Hypotesimme pätevän toiminnantarkastajan löytämisvaikeuden ja kirjanpidon tarkastuksen hankaluuden välisestä korrelaatiosta osui kuitenkin oikeaan. Tähän korrelaatioon liittyi kuitenkin selkeästi kaksi muuta korrelaatiota: pätevän tilintarkastajan löytämisen helppouden ja tilinpäätöksen tarkastuksen laadun välillä sekä tilinpäätöksen ja kirjanpidon tarkastuksen laatujen välillä. Pätevän toiminnantarkastajan löytämisen hankaluus ei siis olekaan ennustanut ainoastaan kirjanpidon vaan myös tilinpäätöksen tarkastuksen laatua. Aineoston perusteella vaikuttaa siltä, että kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen laatu ovat kulkeneet käsi kädessä toiminnantarkastajien työssä.

Vastaajilta saamamme aineiston perusteella voimme siis todeta, että kokonaisuutena toiminnantarkastajien työ on sujunut vastaajien kokemusten mukaan melko hyvin. Suurimpana ongelmana on paikoitellen kuitenkin ollut pätevien toiminnantarkastajien puute, mikä on osittain haitannut kirjanpidon ja tilinpäätösten tarkastuksia.

### 3.5.4 Miten isännöitsijät kokevat työnsä muuttuneen

Kysymysryhmässä, jolla arvioimme toiminnantarkastajien toiminnan vaikutuksia isännöitsijöiden työhön, pyysimme heitä arvostelemaan yhteistyötään toiminnantarkastajien kanssa sekä sitä, miten toiminnantarkastus on vaikuttanut toisaalta isännöitsijöiden työmääriin ja toisaalta normaalin raportoinnin helppouteen. Hypotesimme oli, että toiminnantarkastus ei olisi aiheuttanut suuriakaan muutoksia isännöitsijöiden työhön, koska toiminnantarkastajan rooli on käytännössä rakenteellisesti sama kuin aiemman maallikkotilintarkastajan ja toisaalta yhtiöissä joissa toiminnantarkastusta ei oteta käyttöön isännöitsijöiden työmäärien voi olettaa laskevan tilintarkastuksen poistuessa kokonaan tai ammattitilintarkastajien ottaessa ohjat.

Tässä kysymysryhmässä törmäsimme muutamaan yllätykseen, vaikka hypotesimme pitivätkin kautta linjan. Ensinnäkin vastausten vaihteluvälit olivat huomattavan pieniä; Vastausten peruslinja oli selkeästi samankaltainen kaikilla vastaajilla. Toiseksi hajonta oli epäsymmetristä siten, että keskiluvut päätyivät osoittamaan keskimäärin jonkinlaista muutoksen kokemusta vastaajien keskuudessa. Kolmanneksi löysimme korrelaatioanalyysissä, todennäköisesti edelle esitetystä epäsymmetrisestä hajonnasta johtuvan, korrelaatioryppään toiminnantarkastuksen aiheuttamaksi koetun työtaakan lisääntymisen, raportoinnin haasteellisuuden lisääntymisen ja isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön hankaluuden kokemusten välillä. Vastaajien kokema toiminnantarkastuksesta aiheutuva työtaakan lisäys korreloi toiminnantarkastajan kanssa harjoitetun yhteistyön helppouteen ja toiminnantarkastuksen käyttöönoton aiheuttaneisiin muutoksiin raportointivaatimuksissa. Korrelaatioiden perusteella näyttää siltä, että selkeä vähemmistö isännöitsijöistä kokee toiminnantarkastuksen käyttöönoton lisänneen raportointivelvollisuuksiaan ja siis työtaakkaansa. Tämä yhteys pätee etenkin niillä vastaajilla, jotka ovat kokeneet yhteistyön toiminnantarkastajien kanssa sujuneen kehnosti.

Selkeän kriittisesti toiminnantarkastuksen vaikutuksiin omaan työhönsä suhtautuvia vastaajia on noin neljännes vastaajista. Lievästi positiivisen arvion antavia vastaajia on niin ikään noin neljännes. Yleisesti ottaen voidaan kuitenkin etenkin keskilukujen valossa sanoa, että isännöitsijöiden näkemykset toiminnantarkastuksen käyttöönoton vai-



kutuksista työhönsä ovat yhteneväiset; vaikutuksia pidetään yleisesti pieninä, kuten odotimme.

### 3.5.5 Näkemys osakkaiden osasta

Viimeinen kysymysryhmämme, jossa käytimme Osgoodin asteikkoa, koski toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden osakkaisiin; mitä hyötyjä ja haittoja heille on järjestelmän käyttöönotosta vastaajien näkemyksen mukaan seurannut. Kysyimme vastaajien näkemystä toiminnantarkastuksen vaikutuksista osakkaiden luottamukseen toisaalta isännöitsijää ja toisaalta hallitusta kohtaan ja lisäksi kysyimme, onko toiminnantarkastuksen käyttöönotto isännöitsijöiden mielestä nostanut vai laskenut asunto-osakeyhtiöiden kustannuksia ja onko se parantanut vai heikentänyt osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää tai laatua. Oletimme, että isännöitsijät kokisivat että toiminnantarkastustoiminnan hyödyt olisivat parhaiten näkyvissä laskeutuneina kustannuksina ja haitat kohdistuisivat osakkaiden saaman informaation laatuun.

Antamistamme vaikutusvaihtoehdoista positiivisin vaikutus toiminnantarkastuksen käyttöönotolla oli vastaajien mielestä juuri asunto-osakeyhtiöiden kustannuksiin. Tässä mielessä hypotesimme todentui. Antamistamme vaikutusvaihtoehdoista positiivisin vaikutus toiminnantarkastuksen käyttöönotolla oli vastaajien mielestä yllättäen osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrään. Tämä oli yllättävä tulos, sillä osakkaiden pitäisi periaatteessa saada toiminnantarkastajilta aivan sama informaatio kuin aiemmin maallikkotilintarkastajiltakin. Myös toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutus osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatuun arvioitiin vastaajien keskuudessa keskimäärin yllättävän negatiiviseksi. Vastausten hajonnan tarkastelu kuitenkin osoitti keskiarvojen vääristyneen molemmissa kysymyksissä mediaani- ja moodivastauksen suuresta suhteellisesta osuudesta johtuen.

Tätä ääriavastusten aiheuttamaa vääristymää selittämään löytyi korrelaatioanalyysissä mielenkiintoinen seikka: Pätevän toiminnantarkastajan löytymisen ja osakkaiden yhtiön tilasta saamaan informaation laadun ja toisaalta määrän välillä on vastaajien kokemuksen mukaan selkeä yhteys. Mitä hankalampan vastaajat kokivat pätevän toiminnantar-

kastajan löytymisen, sitä huonompina he pitivät toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia osakkaiden yhtiön tilasta saamaan informaatioon.

Kaikkiaan kuitenkin toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia pidettiin kuitenkin melko pieninä. Vaihteluvälit kaikissa kysymyksissä olivat hyvin pieniä ja mediaanien ja moodien asettuessa neutraalin arvon (neljä) tuntumaan, outlierit pääsivät määrittämään keskiarvoja. Likimain vastaajien arvion toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista osakkaisiin voinee ilmaista toteamalla, etteivät osakkaat saamiemme vastausten valossa, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta, juuri huomaa eroa entiseen toiminnantarkastuksen käyttöönoton jälkeen.

### **3.5.6 Vapaamuotoisten vastausten korostamat seikat**

Täydentääksemme tulkintaamme numeraalisesta aineistosta pyysimme vastaajia antamaan lyhyet arviot siitä, mitkä ovat toiminnantarkastustoiminnan olennaisimmat hyödyt ja kehittämiskohteet. Hypotesimme oli, että isännöitsijät kiinnittäisivät huomiota toiminnantarkastajien tekniseen osaamiseen ja nimenomaan sen puutteen tuomiin haasteisiin. Hyödyistä uskoimme isännöitsijöiden nostavan esiin taloudellisen hyödyn ja toisaalta toiminnantarkastajien hyvän tietouden asunto-osakeyhtiöiden tosiasiallisista oloista ja sen hyvät vaikutukset tarkastustoimintaan.

Kysymykseen tärkeimmistä toiminnantarkastuksen tuomista hyödyistä annetuista vastauksista sana-analyysissä ei noussut selvästi ainoatakaan sanaa, joka olisi suoraan kuvaillut toiminnantarkastuksen tuomia hyötyjä. Sen sijaan sanakartassa esiin nousivat ryppäät: ”Pystyy ottamaan kantaa tilintarkastajaa paremmin”, ”Tuntee yhtiön asiat”, ”mitään hyötyä” ja ”Pienissä toimii toiminnantarkastajat tekevät yleensä työnsä hyvin”. Ryppäiden tulkinnan perusteella on selvää, että vastaajat kokevat toiminnantarkastajien tuntemuksen yhtiön tosiasiallisista oloista hyödylliseksi tilintarkastustoiminnalle. Tämä tukee hypotesiamme siitä, että vastaajat arvostaisivat toiminnantarkastajien tietämystä yhtiöiden arjesta. Samoin ryppään ”kustannussäästö, merkitystä, tilintarkastajan, tarkastuksen” löytymisen selvästi viittaa vastaajien kokemuksen olevan, että toiminnantarkastus tuo yhtiöille ainakin jonkin verran kustannussäästöjä.

Kysymykseen tärkeimmistä toiminnantarkastuksen kehityskohteista annetuista vastauksista nousi sana-analyysissä esiin yksi selkeä vastaus: ”osaaminen”. Muiden selkeiden vastausten puuttuessa on todettava toiminnantarkastajien osaamistason olevan vastaajien mielestä olennaisin toiminnantarkastusjärjestelmän kehityskohde. Samaan suuntaan viittaavat sanakartan tarkastelussa esiin nousseet ryppäät: ”ammattitaito osaaminen toiminnantarkastajien toiminnantarkastus”, ”heille pitäisi miten kirjanpidon” ja ”kirjanpidosta jotka eivät mitään usein ymmärrä roolia arvioida”.

Vapaamuotoisissa vastauksissa on merkillepantavaa toiminnantarkastajien osaamiseen keskittymisen lisäksi myös kriittisten puheenvuorojen suhteellisesti korkea määrä. Merkittävä vähemmistö vastaajista suhtautuu koko toiminnantarkastusjärjestelmään jyrkän negatiivisesti ja heidän näkökulmansa nousi esille molemmissa sanakartoissa vastauksina ”mitään hyötyä” ja toisaalta ”poistaa kaikki”. Tarkempi kvalitatiivinen analyysi varmasti paljastaisi tästä joukosta enemmän mutta se jääköön jatkotutkimuksen aiheeksi.

Ottaen huomioon, kuinka pätevän toiminnantarkastajan löytymisen helppous useassa kohdassa korreloi eri toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton koettujen vaikutusten kanssa, on selvää, että tässä on vastaajien kokemuksen mukaan suurin haaste toiminnantarkastuksen käyttöön otossa. Riittävät tilinpitotaidot hallitsevan toiminnantarkastajan löytyminen korreloi positiivisesti osakkaiden yhtiön tilasta saamaan informaation laadun ja määrän sekä kirjanpidon ja tilinpäätöksen laadun kanssa. Näin ollen on selvää miksi juuri toiminnantarkastajien osaaminen nousee esiin vapaamuotoisissakin vastauksissa.

## 4 Johtopäätökset

Lopuksi on aika arvioida tutkimuksen tulosten laatua sekä vetää yleisiä johtopäätöksiä tutkimuksesta ja sen tuloksista. Lisäksi esitämme muutamia kehitys- ja jatkotutkimuskohteita sekä huomioita itse tutkimusprosessista ja siitä mitä siitä opimme.

### 4.1 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Jokaisen tutkimuksen lopputuloksen luotettavuutta ja pätevyyttä pitää aina arvioida, jotta niistä voitaisiin tehdä johtopäätöksiä joilla asettaa tutkimuksen antama uusi tieto paremmin kontekstiinsa. Korkea validiteetti, kertoo siitä, että tutkimus mittaa juuri sitä mitä sen sanotaan mittaavan. Korkea reliabiliteetti puolestaan kertoo mittaustulosten toistettavuudesta eli kyvystä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2004, 216–218.)

Validiuden arviointi on tärkeää etenkin kyselytutkimuksissa, joissa vastaajat saattavat ymmärtää kysymyksen asettelun hyvinkin eri tavalla kuin tutkijat alun alkaen ovat ne tarkoittaneet. Tällöin eivät käytetyt mittarit ja menetelmät ehkä annakaan tuloksia siitä, mistä tutkijat alun perin tarkoittivat. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2004, 216–218.)

Varmistaaksemme tulosten ja sitä kautta analyysimme validiuden pyrimme laatimaan kysymykset siten, että ne olisivat mahdollisimman yksiselitteisiä ja yhdessä valottaisivat jokaista alakysymystämme monelta puolelta. Onnistuimme näkemyksemme mukaan melko hyvin. Tämän puolesta todistaa kaksi seikkaa: Että vastaajat eivät nostaneet esiin vapaamuotoisissa vastauksissa uusia olennaisia kysymyksiä ja että vastaukset numeraalisiin kysymyksiin olivat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta konsistentteja oman tulkintamme kanssa.

Vaikka reliabiliutta voidaan todentaa eri tavoilla, on selvin tapa katsoa, pääseekö kaksi arvioijaa samaan tulokseen, jolloin sen voidaan olettaa olevan reliabeli. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2004, 216–218.) Koska tutkimus tehtiin kahden hengen tutkimusryhmässä ja tulimme molemmat samoihin tuloksiin, täyttää tutkimus ainakin minimireliabiliteetin kriteerin. On kuitenkin hyvä huomata, että tutkimuksissa joissa mitataan nimenomaan mielipiteitä ja kokemuksia on sekä validiteettia, että reliabiliteettia hyvin

vaikeaa arvioida. Tämä johtuu siitä, että on jopa todennäköistä, että mittaustulokset ovat näissä tapauksissa ainakin jossain määrin tilanne- ja aikasidonnaisia ja siten ainutkertaisia. Kokemukset, näkemykset ja mielipiteet eivät tietyllä tavalla ole koskaan muodosta täysin yhteneväistä aineistoa. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2004, 216–218.)

Tämä tutkimus on siis riittävän pätevä ja luotettava antamaan tuloksia kohteestaan. Tuo kohde, pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemukset, on kuitenkin luonteeltaan sellainen, että täydellisen yksiselitteiseen validiteetin ja reliabiliteetin saaminen sitä koskevaan tutkimukseen on hyvin haastavaa.

## **4.2 Yleisiä johtopäätöksiä**

Apukysymysten analyysin ja käsittelyn kautta voimme lopulta luotettavasti avata isännöitsijöiden kokemusta siitä, miten toiminnantarkastuksen käyttöönotto on vaikuttanut asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastuksen kokonaisuutena.

Pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden yleinen kokemus on, että toiminnantarkastuksen käyttöönotto on ollut suppeaa ja että yhtiöt ovat toistaiseksi laajalti pitäytyneet ammattitilintarkastajissa. Syynä tähän on todennäköisesti pätevien toiminnantarkastajien löytämisen koettu vaikeus, koska tämä on isännöitsijöiden vastausten perusteella suurin koettu haaste toiminnantarkastuksen käyttöönotossa. Koska lisäksi pätevän toiminnantarkastajan löytämisen vaikeus useassa kohdassa korreloi eri toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton koettujen negatiivisten vaikutusten kanssa, on helppo ymmärtää, miksi asunto-osakeyhtiöt haluavat pitäytyä ammattitilintarkastajissa. Toiminnantarkastusjärjestelmän kehittämisen suurin haaste tulleeikin analysoimamme aineiston perusteella olemaan toiminnantarkastajien ammatillisen osaamisen kehittäminen ja varmistaminen.

Tästä huolimatta pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemukset toiminnantarkastusjärjestelmän käyttöönoton vaikutuksista asunto-osakeyhtiöissä ja niiden eri toimielimissä ovat varovaisen positiivisia. Hallitusten toiminnan pääkaupunkiseudun isännöitsijät kokevat sujuneen yleisesti ottaen melko jouhevasti; aivan aluksi esiintyneet hankaluudet tarkastajan valinnassa ovat tasapainottuneet asioiden päästyä liikkeelle ja prosessien

käynnistettyä. Samoin aineiston perusteella voimme todeta, että kokonaisuutena pääkaupunkiseudun isännöitsijät näkevät itse toiminnantarkastajien työn sujuneen melko hyvin.

Vaikka vastaajien kesken on selkeää vastakkainasettelua, ja kriittisesti, suorastaan avoimen negatiivisesti, toiminnantarkastuksen vaikutuksiin omaan työhönsä suhtautuvia vastaajia, on noin neljännes vastaajista, voidaan yleisesti ottaen sanoa, että pääkaupunkiseudun isännöitsijät pitävät toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia omaan työhönsä melko pieninä. Samoin vastaajien arvio toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksista osakkaisiin on, etteivät osakkaat juuri huomaa eroa entiseen.

Toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutukset pääkaupunkiseudun asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukseen ovat olleet yleisesti ottaen lähes marginaalisia. Pääkaupunkiseudun isännöitsijöiden kokemuksen mukaan toiminnantarkastajien ja hallitusten työt sujuvat jouhevasti, eikä vaikutuksia isännöitsijöiden ja osakkaiden kohdalla, poikkeuksia lukuun ottamatta, juuri tunnu. Vastaajien joukossa erottuu kuitenkin kaksi merkittävää, osin päällekkäistä, vähemmistöä, jotka nimeämme tässä ammattitaidon kaipaajiksi ja lisärasittuneiksi.

Ammattitaidon kaipaajien kokemusta voi kuvata paljastuneiden korrelaatioiden perusteella siten, että pätevän toiminnantarkastajan löytyminen on ollut monissa asunto-osakeyhtiöissä vaikeaa ja tämä on vaikuttanut osakkaiden yhtiön tilasta saamaan informaatioon laatuun ja määrään, sekä kirjanpidon ja tilinpäätöksen laatuun, negatiivisesti. Lisärasittuneet puolestaan ovat joutuneet toiminnantarkastuksen käyttöönoton myötä kehnosti sujuvaksi kokemaansa yhteistyöhön toiminnantarkastajien kanssa, minkä he kokevat lisäävän työtaakkaansa ja hankaloittavan raportointiaan.

#### **4.3 Kehitys- ja jatkotutkimuskohteita**

Tulosten perusteella on helppo havaita kaksi selkeää kohdetta jatkotutkimukselle ja yksi kohde, jonka kautta toiminnantarkastuksen toimintaa voisi kehittää. Jatkotutkimuskohteina nousevat esiin isännöitsijöiden vapaamuotoisten tekstien syvälinen kvalitatiivinen analyysi ja itse toiminnantarkastajien käsitysten tutkiminen.

Koska päätimme rajata kvalitatiiviset tutkimusmenetelmät tästä tutkimuksesta ulos, jäi meiltä jonkin verran aineistoa hyödyntämättä saamissamme vapaamuotoisissa vastauksissa, eikä lisämateriaalinkaan hankkiminen olisi pois suljettu vaihtoehto. Merkittävällä osalla isännöitsijöistä vaikuttaa olevan paljon, pääosin kriittistä, sanottavaa toiminnantarkastusjärjestelmästä ja heidän haastattelemisensa ja haastattelujen analyysi saattaisi tuoda ilmi paljon tietoa kohdista joissa toiminnantarkastusjärjestelmän koetaan aiheuttavan joko riskejä tai suoria negatiivisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiöihin.

Tuolla kvalitatiivisotteisella tutkimuksella saatettaisiin saada tarkempia selityksiä sille, miksi toiminnantarkastustoiminta on jäänyt niinkin suppeasti aloitetuksi kuin se nyt vaikuttaa jääneen. Tähän oleelliseen kysymykseen tämä tutkimus ei edes pyrkinyt vastaamaan, mutta sen selvittäminen voisi luoda tietoa, joka voisi olla arvokasta varsinkin pienten asunto-osakeyhtiöiden hallinnon kannalta.

Toinen selkeä tutkimuslinja, jolle tämän työn tulokset kehottavat lähtemään, on toiminnantarkastajien itsensä tutkimus. Jos ja kun isännöitsijät pitävät toiminnantarkastajien osaamista yleisesti ottaen heikonpuoleisena, miten toiminnantarkastajat itse kokevat asemansa, osaamisensa ja mahdollisuutensa onnistua tehtävässään. Tämä tutkimuslinja todennäköisesti tuottaisi paljon täsmällisempiä mahdollisuuksia kehittää toiminnantarkastustoimintaa ja sitä kautta etenkin pienten asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastustoimintaa.

Olennaisin tässä tutkimuksessa esiin noussut kehityskohde toiminnantarkastustoiminnassa on toiminnantarkastajien osaamisen: kirjanpitotaidon ja tilintarkastusnäkökulman kehittäminen. Pätevän toiminnantarkastajan löytymisen kokemuksen korrelaatio osakaiden yhtiön tilasta saamaan informaatioon laadun ja määrän sekä kirjanpidon ja tilinpäätöksen laadun kokemusten kanssa, sekä osaamisen nouseminen esiin ainoana selkeänä vapaamuotoisissa vastauksissa annettuna kehityskohteena antavat asiasta selkeän signaalin. Jos isännöitsijät luottaisivat enemmän toiminnantarkastajien osaamiseen tilintarkastamisessa, he saattaisivat hyvinkin suositella yhä useammalle asunto-osakeyhtiölle toiminnantarkastajan nimittämistä. Ainakin suuriin asunto-osakeyhtiöihin aktiivisilla isännöitsijöillä näyttäisi olevan sananvaltaa, joten tätä kautta saatettaisiin yhtiöissä saada operatiivisessa toiminnassa aikaan säästöjä, jotka voitaisiin sitten tuottavammin sijoittaa

kansallisomaisuuden ylläpitoon. Tämä kuitenkin todennäköisesti edellyttäisi keskitettyä koulutusohjelmaa mahdollisine sertifikaatteineen ja luottamuksenrakennuskampanjoinen.

Eräs hedelmällinen jatkotutkimuslinja saattaisi olla tuon ohjelman edellytyksien ja peruslinjojen tutkiminen. Pidämme asiaa tarkastelemisen arvoisena sillä pienetkin yhtiökohtaiset säästöt saattavat kokonaisuudessa tuottaa suuria kansantaloudellisia hyötyjä, jos niitä päästään yleisesti suuntaamaan hyödyllisiin investointeihin: esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden rakennuskantojen energiatehokkuuden parantamisen tai uusiutuvien energian tuotantomuotojen käyttöönottoon yhtiötasolla. On vaikeaa sanoa olisiko koulutusohjelmalla mahdollisuuksia saada aikaan yllä kuvattuja vaikutuksia, mutta ajatus lienee kuitenkin tutkimisen arvoinen.

#### **4.4 Tutkimusprosessi ja mitä siitä opimme**

Tutkimusprosessi lähti käyntiin sattumalta. Saimme töissä kontaktin Erkki Paarijokeen, joka on pitkän linjan tilintarkastaja asunto-osakeyhtiöissä ja maineikas myös vero-, sekä lakiasiajn puolella. Tätä kautta saimme kontaktin Ilkka OT Tähtiseen, jonka kanssa luonnostelimme aihion tutkimukselle. Virallisesti tutkimus ei ole toimeksianto, mutta työn aloittamisen kannalta heiltä saimme kuitenkin hyviä ideoita ja ohjausta, sekä kontakteja isännöintiyrityksiin pääkaupunkiseudulla. Näiden kontaktien avulla lähdimme kartuttamaan vielä laajemmin pääkaupunkiseudun muita isännöintiyrityksiä. Kyselytutkimus kasattiin siten, että luonnostellut kysymyksemme arvioitimme HAAGA-HELIAn menetelmätyöpajassa sekä Ilkan ja Erkin kautta. Kaikkien kommenttien perusteella saimme luonnosteltua kysymykset tutkimuksen kannalta parhaaseen muotoon, jotta vastauksia oli helppo analysoida ja tehdä tutkimuksen kannalta selkeitä johtopäätöksiä.

Kyselytutkimuksen lähettäminen isännöitsijöille sujui kitkattomasti, vaikka osa yhteystiedoista toki olikin vanhentuneita. Oletimme, että vastauksien saaminen kestää hyvin pitkään. Lisäksi lähetyspäivänä sattui käynnistymään Isännöitsijäliiton järjestämä monipäiväinen isännöintitapahtuma, mutta tästä huolimatta yllätykseksemme vastauksia alkoi sataa jo seuraavan vuorokauden aikana. Tästä pystyimme päättelemään, että aihe oli



isännöitsijöiden keskuudessa polttava juuri tällä hetkellä. Vastausprosentin pysyttyä kuitenkin alle 50, lähetimme vielä muistutuksen vastata kyselyyn. Tällä saimme vastaus-  
ten määrän luotettavan analyysin vaatimalle riittävälle tasolle. Osasta vastauksia koim-  
me, ettei kyselyä ehkä oltu otettu tosissaan ja suurempi tarve isännöitsijöillä oli ollut  
päästä purkamaan turhautumista uuteen lakimuutokseen.

Kirjallisuuden löytäminen aiheesta oli aluksi myös haastavaa, sillä liiaksi ei ollut ehditty  
julkaista materiaalia uudesta lakimuutoksesta, saati sen vaikutuksista. Uusi asunto-  
osakeyhtiölaki tuli tutuksi ja voimmekin todeta olevamme sen osalta jo lähes asiantunti-  
joita. Kerätyt vastaukset puitiin aivoriihessä läpi Erkki Paarijoen ja Ilkka OT Tähtisen  
kanssa. Tutkimuksen vastaukset eivät tulleet suureksi osaksi tulleet mentoreillemme  
yllätyksenä, vaan ne olivat päälinjoiltaan sitä, mitä he olivat odottaneetkin. Me kuitenkin  
pääsimme yllättymään muutamissa kysymyksissä etenkin vastausten hajonnan suhteen.

Haastavinta tutkimuksen analysoinnissa oli sanallisten vastausten avaaminen, koska  
niissä usein lähdetään hyvin henkilökohtaisille linjoille ja mitä enemmän aihe miellyttää  
tai ärsyttää, sitä enemmän siitä tuntuu olevan sanottavaa. Webropol, SPSS ja näiden  
analysointi työkalut tulivat tutuiksi ja voimme sanoa jo ettei uusien kyselytutkimusten  
tekeminen tuota tulevaisuudessa enää ongelmia. Mitä tutkimusmenetelmiin tulee, oli  
niiden avaaminen ummikkolukijalle haastavaa, sillä suurin osa sisältää pitkiä kaavoja,  
jotka on haastava sanallisesti kuvata. Mielekästä tutkimuksen analysoinnista kuitenkin  
teki juuri sen haastavuus ja tahto saada analyyseista mahdollisimman osuvia, kuvaavia ja  
luotettavia otantaan nähden.

Vaikka tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset yllättävän suurelta osin vastasivatkin  
ennakko-oletuksia, oli silti valaisevaa kuulla isännöitsijöiden mielipiteitä aiheesta, josta  
heidän äänensä ei vielä ollut päässyt kuuluville. Tämä teki tutkimuksesta mielekästä,  
koska koimme tekevämme jotain uutta ja näin antavamme panoksen myös isännöitsi-  
jöiden näkökulmasta. Lopullinen tutkimus on luvattu toimittaa vastanneille, sillä heitä  
kiinnostaa yhtälailla, kuinka muut ovat lakimuutoksen kokeneet ja ottaneet vastaan.

Läpi tutkimuksen oli vahva tuntu siitä, että vain varmistamalla toiminnantarkastajien  
riittävä osaaminen pystytään lakimuutos implementoimaan halutulla tavalla ja saavut-

tamaan suunnitellut kustannussäästöt. Tämä olikin johtopäätöksistämme vahvin. Tutkimus avasi myös isännöintitoimistojen toimintaa ja antoi paremman käsityksen isännöitsijöistä asunto-osakeyhtiöiden operatiivisena johtona ja siitä, kuinka yritysten toiminnalla on vaihteluita. Mielenkiintoista oli myös todeta korrelaatiot toimintavuosien ja vastausten perusteluiden välillä. Tutkimuksen kattava pohjustus antoi tutkijoille myös luottamusta toimia asunto-osakeyhtiössä luottotehtävissä, kuten hallituksen jäsenenä, tai puheenjohtajana, mikä ei sekään ole vähäinen tulos.

## Lähteet

Alreck, Pamela, L. & Settle, Robert, B.. 1995: The Survey Research Handbook. McGraw-Hill, New York

Asunto-osakeyhtiölaki. 2009: 22.12.2009/1599

Green, Samuel, B. & Salkind, Neil, J.. 2003: Using SPSS for Windows and Macintosh – Analyzing and understanding Data, Prentice Hall, Upper Saddle River

Elonen, Mari. 2012: Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset taloyhtiöiden toimintaan. Luettavissa: <https://publications.theseus.fi/handle/10024/44876>. Luettu 30.8.2013

Halonen, Kaarina & Steiner, Maj-Lis. 2010: Tilintarkastusprosessi käytännössä, WSOYpro, Helsinki

Heikkilä, Tarja. 2004. Tilastollinen tutkimus. 5. uudistettu painos. Edita Prima Oy, Helsinki

Heikkilä, Tarja. 2008: Tilastollinen tutkimus. Edita, Helsinki

Heinonen, M. 2013: Toiminnantarkastus - Näin se tehdään. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Hiltunen, H. 2012. Kaikille taloyhtiöille ei pian riitä tilintarkastajia. Luettavissa: <http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/2012/38464.aspx>. Luettu: 21.2.2013

Hirsjärvi, Sirkka; Remes, Pirkko; Sajavaara, Paula. 2008: Tutki ja kirjoita. Tammi, Helsinki

Holopainen, Martti & Pulkkinen, Pekka. 2008: Tilastolliset menetelmät, WSOY, Helsinki

Isännöintiliitto 2013. Mitä isännöitsijä tekee? Luettavissa:

<http://www.isannointiliitto.fi/isannoitsijaksi/mitaisannoitsijatekee/>. Luettu 29.8.2013.

Kaakkuri-Knuuttila, Marja-Liisa (toim.) 1998: Argumentti ja kritiikki. Gaudeamus, Helsinki

Karjalainen, Juha. 2010: Tilastollisia menetelmiä. Luettavissa:

<http://www03.edu.fi/oppimateriaalit/tilastomatikka/index.html>. Luettu 28.2.2014.

KHT-yhdistys – Foreningen CGR ry, 2002: Tilintarkastus. KHT-yhdistys – Foreningen CGR ry, Helsinki

Kiinteistöliitto 2013. Onko hankittu lumilinko taloyhtiön käytössä? Luettavissa:

<http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/40874.aspx>. Luettu 6.9.2013.

Kitola, Tmi 2010: Avointen vastausten esianalysointi. Luettavissa:

<http://tmikitola.fi/tekstinlouhinta.pdf>. Luettu 12.4.2014.

Kuhanen, Petteri; Kanerva Ari; Furuhjelm Marina; Kinnunen Helena

2010a: Asunto-osakeyhtiölaki, kommentaari. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki

Kuhanen, Petteri; Kanerva Ari; Furuhjelm Marina; Kinnunen Helena

2010b: Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Kiinteistöalan kustannus Oy, Helsinki

Kuusela, Vesa. 2000: Tilastografiikan perusteet. Tilastokeskus ja Oy Edita Ab, Helsinki

Kärkkäinen, A. & Tikkanen, T. 2012: Toiminnantarkastus asunto-osakeyhtiössä.

2.painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Lähdesmäki, T., Hurme, P., Koskimaa, R., Mikkola, L., Himberg, T. 2013: Menetelmäpolkuja humanisteille. Jyväskylän yliopisto, humanistinen tiedekunta.

<http://www.jyu.fi/mehu>. Luettu 30.9.2013

Manninen, Tomas. 2013: Tilintarkastus- ja asunto-osakeyhtiölain vaikutus taloyhtiön tilintarkastukseen hallituksen näkökulmasta. Luettavissa:

<https://publications.theseus.fi/handle/10024/56697>. Luettu 30.8.2013.

Menetelmäopetuksen Tietovaranto. 2004: Korrelaatio ja riippuvuusluvut. Luettavissa:

<http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/korrelaatio/korrelaatio.html#spearman>. Luettu 1.3.2014.

Metsämuurinen, Jari. 2006: Tutkimuksen tekemisen perusteet ihmistieteissä. 3.laitos 2. korjattu painos. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä

Oikeusministeriö 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Luettavissa:

<http://oikeusministerio.fi/fi/index/toimintajatavoitteet/arkielamaanliittyvatsaannokset/uusiasunto-osakeyhtiolaki.html>. Luettu 13.8.2013.

Opetusministeriö 2010. Pitkä matematiikka. Luettavissa:

[http://www02.oph.fi/etalukio/pitka\\_matematiikka/kurssi6/maa6\\_teorja2.html](http://www02.oph.fi/etalukio/pitka_matematiikka/kurssi6/maa6_teorja2.html). Luettu 28.2.2014.

Rantanen, Pekka. 2013: Kvantitatiivinen metodologia verkossa – Perusteiden kertaus. Helsingin Yliopisto. Luettavissa:

[https://www.edu.helsinki.fi/svy/kvanti/perusteet/mat/perusteet\\_oppim.pdf](https://www.edu.helsinki.fi/svy/kvanti/perusteet/mat/perusteet_oppim.pdf). Luettu 2.10.2013.

Riistamaa, Veijo. 2000: Tilintarkastus – Perusteet. WSOY, Helsinki

Suomen virallinen tilasto (SVT) 2012a: Kansantalouden tilinpito 2012. Tilastokeskus, Helsinki. Luettavissa:

[http://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk\\_kansantalous.html](http://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_kansantalous.html). Luettu 22.8.2013.

Suomen virallinen tilasto (SVT) 2012b: Asunto-osakeyhtiöiden talous 2011. Tilastokeskus, Helsinki

Suomen virallinen tilasto (SVT) 2012c: Asunnot ja asuinolot. Tilastokeskus, Helsinki.  
Luettavissa: [http://tilastokeskus.fi/til/asas/2012/asas\\_2012\\_2013-05-22\\_tie\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/asas/2012/asas_2012_2013-05-22_tie_001_fi.html). Luettu 15.8.2013.

Säylä, Markku. 2008: Asunto omaksi työllä, velalla ja perimällä. Luettavissa:  
[http://www.stat.fi/artikkelit/2008/art\\_2008-03-12\\_001.html](http://www.stat.fi/artikkelit/2008/art_2008-03-12_001.html). Luettu:15.8.2013.

Taanila, Aki 2012: Analyyseihin sopivat tietokoneohjelmat. Luettavissa:  
<https://tilastoapu.wordpress.com/tag/webropol/>. Luettu 12.4.2014.

Taloyhtiö.net www-sivut. 2012. Luettavissa:  
<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/lainsaadanto/asuminen/>. Luettu 15.8.2013.

Tilastokeskuksen findikaattori.fi. – palvelu. Luettavissa:  
<http://findikaattori.fi/fi/92>. Luettu: 15.8.2013.

Tilastokeskus. 2014: Tilastokoulu. Luettavissa:  
[http://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu\\_v2.xql](http://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu_v2.xql). Luettu 1.3.2014.

Tilintarkastuslaki. 2007: 13.4.2007/459

Tomperi, Soile. 2009: Tilintarkastus, Normeista käytäntöön. Edita, Helsinki

Tähtinen I. 20.2.2013. OT. Asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastus OY Helsinki. Haastattelu. Helsinki

Törmäkangas, Timo. 2010: KTEY009 Tutkimusaineiston analyysi: tilastollis-empiirinen tutkimus luentomoniste 2010. Jyväskylän yliopisto, Liikuntatieteellinen tiedekunta, Terveystieteen laitos. Luettavissa: <http://users.jyu.fi/~tatima/TER/KTE139.htm>. Luettu 3.3.2014.

## Taulukot

Taulukko 1. Vastaajien demografisten tekijöiden deskriptiivinen analyysi					
		Kuinka suuri on yhtiönne liikevaihto? (1000 €)	Kuinka monta asunto-osakeyhtiötä asiakkaananne on?	Olen läsnä arviolta (x)% kokouksista.	Kuinka kauan olette toimineet isännöitsijänä? (Vuotta)
N	Valideja	27	42	42	42
	Puuttuvia	15	0	0	0
Keskiarvo		2202,00	94,90	88,99	13,131
Mediaani		1000,00	77,50	98,00	8,500
Moodi		1000	100	100	7,0
Keskihajonta		3754,054	106,275	22,328	9,6380
Varianssi		14092923,385	11294,479	498,518	92,891
Vaihteluväli		19920	445	100	31,0
Minimi		80	5	0	1,0
Maksimi		20000	450	100	32,0
Kvartiilit	25	750,00	20,75	90,00	6,000
	50	1000,00	77,50	98,00	8,500
	75	3000,00	100,00	100,00	20,500

Taulukko 2. Spearmanin korrelaatio yhtiön liikevaihdon ja asiakkuuksien määrän välillä				
			Kuinka suuri on yhtiönne liikevaihto?	Kuinka monta asunto-osakeyhtiötä asiakkaananne on?
Spearman's rho	Kuinka suuri on yhtiönne liikevaihto?	Korrelaatioluku	1,000	,691**
		Sig. (2-tailed)	.	,000
		N	27	27
	Kuinka monta asunto-osakeyhtiötä asiakkaananne on?	Korrelaatioluku	,691**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	.
		N	27	42
**. Korrelaatio on merkittävä tasolla 0.01 (2-tailed).				

**Taulukko 3. Toiminnantarkastuksen käyttöönottoa koskeviin kysymyksiin saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi**

		Kuinka suuri osuus asiak- kaananne olevista asunto- osakeyhtiöistä on muuttanut yhtiöjärjes- tyksensä uuden asun- to- osakeyhtiö- lain mukai- seksi?	Kuinka suuri osuus asiak- kaananne olevista suu- rista, yli 30 asuntoa omis- tavista, asun- to- osakeyhtiöistä on valinnut toiminnantar- kastajan tilin- tarkastajan rinnalle?	Kuinka suuri osuus asiak- kaananne olevista pienis- tä, alle 30 asuntoa omis- tavista, asun- to- osakeyhtiöistä on valinnut toiminnantar- kastajan?	Kuinka suurelta osuudelta toimin- nantarkastuksen käyttöön ottaneista yhtiöistä on valmis- tunut ainakin yksi toiminnantarkastus- kertomus?	Kuinka suu- relle osalle asiakkaistan- ne Aluehal- lintovirasto on joutunut määräämään toiminnan- tarkastajan?
N	Vali- deja	42	42	42	42	42
	Puut tuvia	0	0	0	0	0
Keskiarvo		25,14	19,29	37,79	67,36	,00
Mediaani		17,00	10,00	20,00	100,00	,00
Moodi		10	10	0	100	0
Keskihajon- ta		23,849	26,024	38,147	40,932	,000
Varianssi		568,760	677,233	1455,197	1675,406	,000
Vaihteluväli		80	100	100	100	0
Minimi		0	0	0	0	0
Maksimi		80	100	100	100	0
Kvar- tiilit	25	9,25	2,00	4,75	15,00	,00
	50	17,00	10,00	20,00	100,00	,00
	75	42,50	20,00	80,00	100,00	,00



**Taulukko 4. Spearmanin korrelaatio yli kolmenkymmenen asunnon asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastuksen käyttöönottoaktiivisuuden ja isännöitsijöiden kokousaktiivisuuden välillä.**

			Kuinka suuri osuus asiak- kaananne olevista suurista, yli 30 asuntoa omistavista, asunto- osakeyhtiöistä on valinnut toi- minnantarkastajan tilintarkasta- jan rinnalle?	Olen läsnä arviolta (x)% kokouksista.
Spearman's rho	Kuinka suuri osuus asiakkaananne olevista suurista, yli 30 asuntoa omistavista, asunto- osakeyhtiöistä on valin- nut toiminnantarkasta- jan tilintarkastajan rin- nalle?	Korrelaatiolu- ku	1,000	,356*
		Sig. (2-tailed)	.	,021
		N	42	42
	Olen läsnä arviolta (x)% kokouksista.	Korrelaatiolu- ku	,356*	1,000
		Sig. (2-tailed)	,021	.
		N	42	42

\*. Korrelaatio on merkittävä tasolla 0.05 (2-tailed).

Taulukko 5. Asiakkaiden tarvitseman tuen määrää koskeneeseen kysymykseen saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi		
Kuinka paljon tukea asiakkaanne ovat arvionne mukaan keskimäärin tarvinneet toiminnantarkastuksen aloittamisessa?		
N	Valideja	42
	Puuttuvia	0
Keskiarvo		3,74
Mediaani		3,50
Moodi		3
Keskihajonta		6
Varianssi		1
Vaihteluväli		7
Desiilit	10	1,00
	20	2,00
	30	2,00
	40	3,00
	50	3,50
	60	4,00
	70	5,00
	80	6,00
	90	6,70

**Taulukko 6. Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toimintaan liittyneisiin kysymyksiin saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi**

		Pätevän toiminnantarkastajan löytäminen oli erittäin vaikeaa - Pätevä toiminnantarkastaja löytyi erittäin helposti	Riippumattoman toiminnantarkastajan löytäminen oli erittäin vaikeaa - Riippumaton toiminnantarkastaja löytyi erittäin helposti	Toiminnantarkastajan valinta oli erittäin vaikeaa - Toiminnantarkastajan valinta sujui täysin kitkattomasti	Mahdolliset yhtiöjärjestysten muutokset olivat erittäin vaikeita suorittaa - Mahdolliset yhtiöjärjestysten muutokset ovat sujuneet erittäin jouhevasti	Toiminnantarkastajan kanssa on ollut erittäin ongelmallista - Hallituksen yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on sujunut täysin kitkattomasti
N	Valideja	42	42	42	42	42
	Puuttuvia	0	0	0	0	0
Keskiarvo		3,69	4,07	4,62	5,07	5,24
Mediaani		4,00	4,00	4,50	5,00	5,50
Moodi		5	4	4	4a	6
Keskihajonta		1,774	1,599	1,724	1,599	1,411
Varianssi		3,146	2,556	2,973	2,556	1,991
Vaihteluväli		6	6	6	6	4
Minimi		1	1	1	1	3
Maksimi		7	7	7	7	7
Kvar-tiilit	25	2,00	3,00	3,75	4,00	4,00
	50	4,00	4,00	4,50	5,00	5,50
	75	5,00	5,00	6,00	6,00	6,25
a. Sarjassa on useampia moodeja joista pienin on taulukoitu						

Taulukko 7. Toiminnantarkastajien toimintaa koskeneisiin kysymyksiin saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi					
		Kirjanpidon tarkastus on ollut kelvotonta - Kirjanpidon tarkastus on sujunut mallikelpoisesti	Hallinnon tarkastus on ollut kelvotonta - Hallinnon tarkastus on sujunut mallikelpoisesti	Tilinpäätöksen tarkastus on ollut kelvotonta - Tilinpäätöksen tarkastus on ollut mallikelpoista.	Toimintakertomuksen tarkastus ollut kelvotonta - Toimintakertomuksen tarkastus on sujunut mallikelpoisesti
N	Valideja	42	42	42	42
	Puuttuvia	0	0	0	0
Keskiarvo		4,26	4,43	4,43	4,71
Mediaani		4,00	4,00	4,50	5,00
Moodi		4	6	6	6
Keskihajonta		1,726	1,741	1,810	1,729
Varianssi		2,979	3,031	3,275	2,990
Vaihteluväli		6	6	6	6
Minimi		1	1	1	1
Maksimi		7	7	7	7
Kvartiilit	25	3,00	3,00	3,00	3,00
	50	4,00	4,00	4,50	5,00
	75	6,00	6,00	6,00	6,00

Taulukko 8. Spearmanin korrelaatiot pätevän toiminnantarkastajan löytymisen helppousteen sekä toiminnantarkastajien kirjanpidon laadun ja tilintarkastuksen laadun välillä.					
			Pätevän toiminnantarkastajan löytäminen oli erittäin vaikeaa - Pätevä toiminnantarkastaja löytyi erittäin helposti	Kirjanpidon tarkastus on ollut kelvoton - Kirjanpidon tarkastus on sujunut mallikelpoisesti	Tilinpäätöksen tarkastus ollut kelvotonta - Tilinpäätöksen tarkastus on ollut mallikelpoista.
Spearman's rho	Pätevän toiminnantarkastajan löytäminen oli erittäin vaikeaa - Pätevä toiminnantarkastaja löytyi erittäin helposti	Korrelaatioluku	1,000	,660**	,729**
		Sig. (2-tailed)	.	,000	,000
		N	42	42	42
	Kirjanpidon tarkastus on ollut kelvotonta - Kirjanpidon tarkastus on sujunut mallikelpoisesti	Korrelaatioluku	,660**	1,000	,917**
		Sig. (2-tailed)	,000	.	,000
		N	42	42	42
	Tilinpäätöksen tarkastus ollut kelvotonta - Tilinpäätöksen tarkastus on ollut mallikelpoista.	Korrelaatioluku	,729**	,917**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,000	,000	.
		N	42	42	42

\*\* . Korrelaatio on merkittävä tasolla 0.01 (2-tailed).

**Taulukko 9. Isännöitsijöiden toimintaa koskeneisiin kysymyksiin saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi**

		Yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on ollut erittäin ongelmallista - Yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on sujunut täysin kitkattomasti	Toiminnantarkastus on lisännyt työtaakkaani erittäin paljon - Toiminnantarkastus on vähentänyt työtaakkaani erittäin paljon	Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti haastavampaa - Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti helpompaa	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on heikentänyt osakkaiden luottamusta isännöitsijään erittäin paljon - Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden luottamusta isännöitsijään erittäin paljon
N	Valideja	42	42	42	42
	Puuttuvia	0	0	0	0
Keskiarvo		4,86	3,52	3,90	4,02
Mediaani		5,00	4,00	4,00	4,00
Moodi		6	4	4	4
Keskihajonta		1,617	1,065	,906	,841
Varianssi		2,613	1,134	,820	,707
Vaihteluväli		6	5	4	4
Minimi		1	1	2	1
Maksimi		7	6	6	5
Kvarttiilit	25	4,00	3,00	3,00	4,00
	50	5,00	4,00	4,00	4,00
	75	6,00	4,00	4,00	5,00

**Taulukko 10. Spearmanin korrelaatiot toiminnantarkastuksen aiheuttamaksi koetun työtaakan lisääntymisen, raportoinnin haasteellisuuden lisääntymisen ja isännöitsijöiden ja toiminnantarkastajien välisen yhteistyön jouhevuuden välillä.**

			Toiminnantarkastus on lisännyt työtaakkaani erittäin paljon - Toiminnantarkastus on vähentänyt työtaakkaani erittäin paljon	Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti haastavampaa - Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti helpompaa	Yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on ollut erittäin ongelmallista - Yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on sujunut täysin kitkattomasti
Spearman's rho	Toiminnantarkastus on lisännyt työtaakkaani erittäin paljon - Toiminnantarkastus on vähentänyt työtaakkaani erittäin paljon	Korrelaatioluku	1,000	,404**	,388*
		Sig. (2-tailed)	.	,008	,011
		N	42	42	42
	Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti haastavampaa - Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti helpompaa	Korrelaatioluku	,404**	1,000	,584**
		Sig. (2-tailed)	,008	.	,000
		N	42	42	42
	Yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on ollut erittäin ongelmallista - Yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on sujunut täysin kitkattomasti	Korrelaatioluku	,388*	,584**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,011	,000	.
		N	42	42	42

\*\* . Korrelaatio on merkittävä tasolla 0.01 (2-tailed).

\* . Korrelaatio on merkittävä tasolla 0.05(2-tailed).

**Taulukko 11. Osakkaiden asemaa koskeneisiin kysymyksiin saatujen vastausten deskriptiivinen analyysi**

		Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on heikentänyt osakkaiden luottamusta hallitukseen erittäin paljon - Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden luottamusta hallitukseen erittäin paljon	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on nostanut yhtiön kustannuksia erittäin paljon - Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on laskenut yhtiön kustannuksia erittäin paljon	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on heikentänyt osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon - Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on laskenut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon - Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon
N	Validia	42	42	42	42
	Puuttuvia	0	0	0	0
Keskiarvo		4,21	4,31	3,90	3,83
Mediaani		4,00	4,00	4,00	4,00
Moodi		4	4	4	4
Keskihajonta		,782	1,137	1,078	,908
Varianssi		,611	1,292	1,161	,825
Vaihteluväli		4	5	6	5
Minimi		3	2	1	1
Maksimi		7	7	7	6
Kvar-tiilit	25	4,00	4,00	4,00	4,00
	50	4,00	4,00	4,00	4,00
	75	5,00	5,00	4,00	4,00



**Taulukko 12. Spearmanin korrelaatiot pätevän toiminnantarkastajan löytymisen helppousteen sekä vastaajien kokeman osakkaiden yhtiöiden tilasta saaman informaation laadun ja määrän kehityksen välillä.**

			Pätevän toiminnan- tarkastajan löytä- minen oli erittäin vaikeaa - Pätevä toiminnantarkastaja löytyi erittäin hel- posti	Toiminnantarkastuk- sen käyttöönotto on heikentänyt osakkai- den yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon - Toiminnantarkas- tuksen käyttöönotto on parantanut osak- kaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon	Toiminnantarkastuk- sen käyttöönotto on laskenut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon - Toi- minnantarkastuksen käyttöönotto on pa- rantanut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon
Spear- man's rho	Pätevän toiminnan- tarkastajan löytämi- nen oli erittäin vaike- aa - Pätevä toimin- nantarkastaja löytyi erittäin helposti	Korrelaa- tioluku	1,000	,516**	,483**
		Sig. (2- tailed)	.	,000	,001
		N	42	42	42
	Toiminnantarkastuk- sen käyttöönotto on heikentänyt osakkai- den yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon - Toiminnantarkas- tuksen käyttöönotto on parantanut osak- kaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon	Korrelaa- tioluku	,516**	1,000	,793**
		Sig. (2- tailed)	,000	.	,000
		N	42	42	42
	Toiminnantarkastuk- sen käyttöönotto on laskenut osakkaiden yhtiön tilasta saaman	Korrelaa- tioluku	,483**	,793**	1,000
		Sig. (2- tailed)	,001	,000	.
		N	42	42	42

	informaation määrää erittäin paljon - Toi- minnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkai- den yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon	N	42	42	42
--	--	---	----	----	----

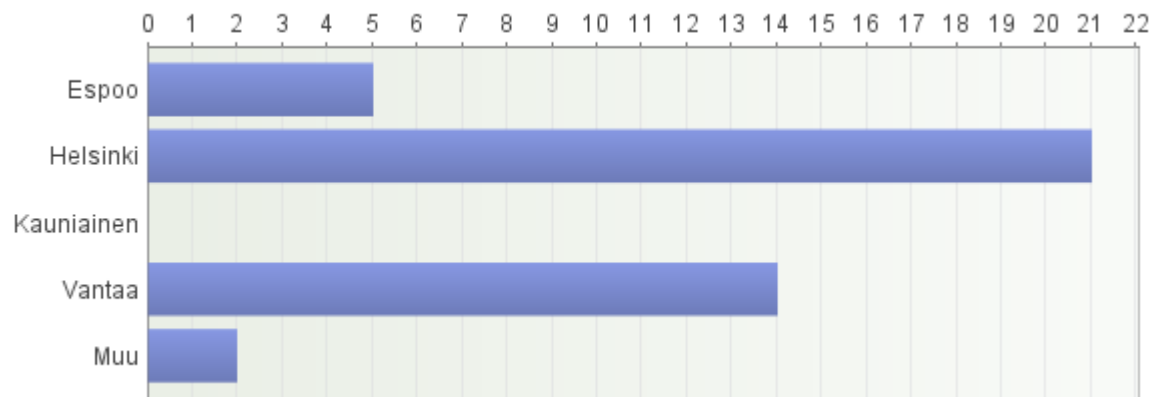
\*\*, Korrelaatio on merkittävä tasolla 0.01 (2-tailed).

## Liitteet

Liite 1. Kyselytutkimuksessa esitetyt kysymykset vastauksineen

1. Mikä on yhtiönne kotikunta?

Vastaajien määrä: 42



2. Kuinka suuri on yhtiönne liikevaihto?

Vastaajien määrä: 27

tuhatta Euroa

250	1000	954
3000	1100	3000
4000	800	300
750	3 650	1000
400	1000	20000
1000	3100	1600
1000	1 000	1000
2700	80	3000
120	3280	370

3. Kuinka monta asunto-osakeyhtiötä asiakkaananne on?

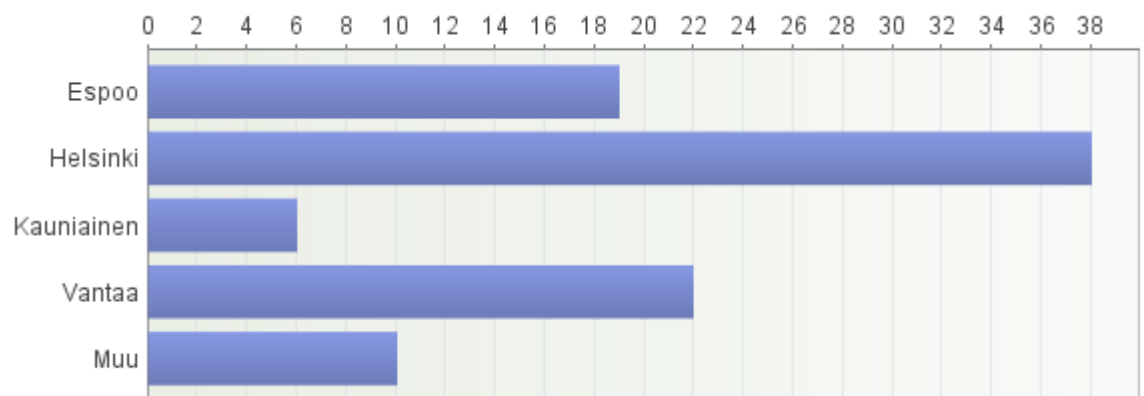
Vastaajien määrä: 42

Asunto-osakeyhtiötä

137	75	19	30	450	12
15	80	12	68	68	95
320	100	5	100	400	50
10	11	101	14	20	90
380	100	100	89	120	100
150	180	91	38	85	100
35	23	42	15	21	35

4. Missä kunnissa teillä on asiakkaita? (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Muu)

Vastaajien määrä: 42



5. Kuinka kauan olette toimineet isännöitsijänä? (Vuotta)

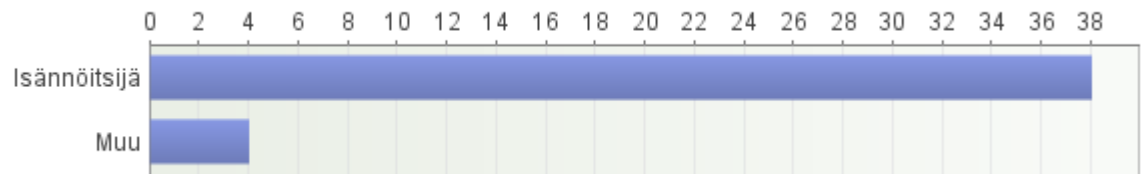
Vastaajien määrä: 42

Vuotta

26	8	5,5	9	1	30
32	22	30	20	20	15
6	26	5	7	7	5
24	2	11	10	2	5
3	20	32	7	18	7
6	6	6	9	20	7
28	4	6	7	11	26

6. Mikä on asemanne Isännöintiyhteisössä? (Isännöitsijä/Muu)

Vastaajien määrä: 42



7. Kuinka usein olet läsnä isännöimiesi asunto-osakeyhtiöiden hallitusten kokouksissa?

Vastaajien määrä: 42

Olen läsnä arviolta (x)% kokouksista.

98	98	95	95	0	100
99	50	100	100	100	100
90	100	56	85	90	98
90	95	99	100	90	100
10	95	100	98	95	95
99	80	90	100	99	99,5
100	60	90	100	99	100

8. Kuinka suuri osuus asiakkaananne olevista asunto-osakeyhtiöistä on muuttanut yhtiöjärjestyksensä uuden asunto-osakeyhtölain mukaiseksi?

Vastaajien määrä: 42

%

50	20	5	50	2	30
50	10	30	10	10	10
80	20	4	0	50	0
20	20	13	14	80	50
10	10	30	5	30	50
40	6	20	10	10	10
25	5	0	7	80	80

9. Kuinka suuri osuus asiakkaananne olevista suurista, yli 30 asuntoa omistavista, asunto-osakeyhtiöistä on valinnut toiminnantarkastajan tilintarkastajan rinnalle?

Vastaajien määrä: 42

%

10	60	10	1	0	10
20	0	20	20	10	60
10	10	5	2	30	5
20	80	22	100	5	45
0	0	10	90	10	10
0	12	2	1	5	20
10	10	5	0	0	70

10. Kuinka suuri osuus asiakkaananne olevista pienistä, alle 30 asuntoa omistavista, asunto-osakeyhtiöistä on valinnut toiminnantarkastajan?

Vastaajien määrä: 42

%

0	100	0	2	70	10
0	70	15	5	30	80
90	80	4	0	60	5
10	80	92	85	100	10
20	20	0	5	20	50
3	6	5	90	10	0
0	80	70	95	20	95

11. Kuinka suurelta osuudelta toiminnantarkastuksen käyttöön ottaneista yhtiöistä on valmistunut ainakin yksi toiminnantarkastuskertomus?

Vastaajien määrä: 42

%

100	100	5	10	70	20
15	100	100	100	100	100
100	100	50	10	75	100
15	80	100	100	100	10
100	100	10	40	100	100
3	6	80	0	10	100
100	100	100	100	20	100

12. Kuinka suurelle osalle asiakkaistanne Aluehallintovirasto on joutunut määräämään toiminnantarkastajan?

Vastaajien määrä: 42

%

0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

13. Kuinka paljon tukea asiakkaanne ovat arvionne mukaan keskimäärin tarvinneet toiminnantarkastuksen aloittamisessa?

	1	2	3	4	5	6	7	
Äärimmäisen vähän	6	7	8	6	5	6	4	Erittäin paljon

14. Kuvaile yleistäen parhaan kykynne mukaan asunto-osakeyhtiöiden hallitusten toimintaa toiminnantarkastuksen käyttöönoton yhteydessä valitsemalla jokaiselta riviltä sopivin vaihtoehto asteikolta 1 - 7.

	1	2	3	4	5	6	7	
Pätevän toiminnantarkastajan löytäminen oli erittäin vaikeaa	6	6	8	6	9	5	2	Pätevä toiminnantarkastaja löytyi erittäin helposti
Riippumattoman toiminnantarkastajan löytäminen oli erittäin	2	4	10	12	5	5	4	Riippumaton toiminnantarkastaja löytyi erittäin helposti

vaikeaa								
Toiminnantarkastajan valinta oli erittäin vaikeaa	2	3	5	11	7	6	8	Toiminnantarkastajan valinta sujui täysin kitkattomasti
Mahdolliset yhtiöjärjestysten muutokset olivat erittäin vaikeita suorittaa	1	3	1	11	6	11	9	Mahdolliset yhtiöjärjestysten muutokset ovat sujuneet erittäin jouhevasti
Hallituksen yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on ollut erittäin ongelmallista	0	0	6	9	6	11	10	Hallituksen yhteistyö toiminnantarkastajan kanssa on sujunut täysin kitkattomasti

15. Kuvaile yleistäen parhaan kykynne mukaan asunto-osakeyhtiöiden toiminnantarkastajien toimintaa toiminnantarkastuksen käyttöönoton yhteydessä valitsemalla jokaiselta riviltä sopivin vaihtoehto asteikolta 1 - 7.

	1	2	3	4	5	6	7	
Kirjanpidon tarkastus on ollut kelvotonta	4	2	7	11	6	8	4	Kirjanpidon tarkastus on sujunut mallikelpoisesti
Hallinnon tarkastus on ollut kelvotonta	2	3	10	8	3	11	5	Hallinnon tarkastus on sujunut mallikelpoisesti
Tilinpäätöksen tarkastus ollut kelvotonta	2	6	6	7	5	11	5	Tilinpäätöksen tarkastus on sujunut mallikelpoisesti
Toimintakertomuksen tarkastus ollut kelvotonta	2	2	8	7	4	13	6	Toimintakertomuksen tarkastus on sujunut mallikelpoisesti

16. Kuvaile yleistäen parhaan kykynne mukaan toiminnantarkastuksen käyttöönoton vaikutuksia omaan toimintaan valitsemalla jokaiselta riviltä sopivin vaihtoehto asteikolta 1 - 7.

	1	2	3	4	5	6	7	
Yhteistyö toiminnantarkasta-	1	3	5	7	9	10	7	Yhteistyö toiminnantarkas-



jan kanssa on ollut erittäin ongelmallista								tajan kanssa on sujunut täysin kitkattomasti
Toiminnantarkastus on lisännyt työtaakkaani erittäin paljon	1	7	10	18	5	1	0	Toiminnantarkastus on vähentänyt työtaakkaani erittäin paljon
Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti haastavampaa	0	2	10	23	4	3	0	Toiminnantarkastus on tehnyt raportoinnista huomattavasti helpompaa

17. Kuvailkaa yleistäen parhaan kykynne mukaan seuraavia toiminnantarkastuksen käyttöönoton mahdollisia vaikutuksia valitsemalla jokaiselta riviltä sopivin vaihtoehto asteikolta 1 - 7.

	1	2	3	4	5	6	7	
Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on heikentänyt osakkaiden luottamusta isännöitsijään erittäin paljon	1	1	5	24	11	0	0	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden luottamusta isännöitsijään erittäin paljon
Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on heikentänyt osakkaiden luottamusta hallitukseen erittäin paljon	0	0	5	26	9	1	1	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden luottamusta hallitukseen erittäin paljon
Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on nostanut yhtiön kustannuksia erittäin paljon	0	3	3	22	8	4	2	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on laskenut yhtiön kustannuksia erittäin paljon
Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on heikentänyt osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon	2	2	4	27	5	1	1	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on parantanut osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation laatua erittäin paljon
Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on laskenut	1	3	5	27	5	1	0	Toiminnantarkastuksen käyttöönotto on lisännyt osakkai-

osakkaiden yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon								den yhtiön tilasta saaman informaation määrää erittäin paljon
--	--	--	--	--	--	--	--	---

18. Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnan-tarkastusjärjestelmän käyttöönoton tuomat hyödyt?

Vastaajien määrä: 34

- ei mitään hyötyä
- Mikäli toiminnantarkastaja on talosta, tulee tarkastus usein tehtyä paremmin "osakkaan silmin" kun tarkastajalla on tietoa taustoista.
- informaatio asukkailla
- Yhtiöt haluavat joka tapauksessa käyttää virallisen statuksen saaneita tilintarkastajia, koska jälkikäteen tapahtuvissa ongelmissa on tällöin helpompi saada tarkastaja vastuuseen kun se on KHT. Toiminnan tarkastajat toimivat edelleenkin lähinnä tositetarkastajina ja raporttien laatu on monesti yhtä tyhjän kanssa. Jotkin alle 5 huoneiston yhtiöt ovat siirtyneet toiminnan tarkastajiin lähinnä säästön vuoksi.
- Tositetarkastus kuten ennenkin
- Teoriassa toiminnantarkastaja tuntee yhtiössä toteutuneet asiat, jolloin mm. kirjanpidon kirjausten vertaaminen todellisuuteen on helppoa.
- Pienissä yhtiöissä toiminnantarkastus yleensä toimii hyvin. Toiminnantarkastajat tekevät myös työnsä hyvin edullisesti
- Tarkastuskustannukset alenee
- Taloudellinen hyöty
- Hallinnon tarkastuksesta osakkaat pitävät
- Yksinkertaisuus, helppo ja nopea toiminta.
- Suurin hyöty on kustannussäästö. Mutta huomioiden tilintarkastajan palkkiot, sillä ei ole suurta merkitystä taloyhtiön talouteen. Yleensä toiminnantarkastajat ovat ko. taloyhtiön osakkeenomistajia ja tekevät tarkastuksen veloitusetta.
- Ammattimaiseen isännöintiin asialla ei ole ollut merkitystä.
- Niitä ei käytännössä ole.
- Joillakin (yksittäisillä) osakkailla on jatkuva halu penkoa yhtiön kuitteja päivästä toiseen. Osakkaille yhtiön kirjanpitoaineisto ei kuitenkaan lähtökohtaisesti kuulu (ei Nokian osakkaan saa kirjanpitoa kotiinsa jos omistaa Nokian osakkeita). Jotta asiaan saadaan edes joku tolkkua, on hyvä että yhtiökokous valitsee toiminnan-tarkastajan, joka sitten tekee tarvittavat tarkastukset ja muut luottavat siihen. Näin isännöitsijätoimistolle asumaan pyrkivistä mummoista päästään eroon.
- Isoissa taloyhtiöissä hyötyä ei ole ollenkaan. Ammattitilintarkastajat osaavat hoitaa työnsä. Palkkioilla ei ole mitään merkitystä kokonaisuuden kannalta. Jossain pienissä yhtiöissä voi olla vaikeaa saada ammattitilintarkastajaa, joten toiminnantarkastaja on ainut mahdollisuus.
- Kustannukset ovat pienemmät. Yhtiössä asuvilla tarkastajilla on parempi tuntema talon tapahtumiin kuin ulkopuolisilla tarkastajilla.
- Siinä ei ole mitään hyötyä, että toiminnantarkastajina toimii maallikot, joilla ei ole mitään käsitystä siitä mitä tekevät. Netistä tulostetaan toiminnantarkastuskerto-

mus johon vedetään nimi alle, ymmärtämättä edes teksitä.

- Toiminnantarkastaja tuntee yleensä tarkastamansa yhtiön asiat hyvin ja pystyy ottamaan kantaa toiminnantarkastusta tehdessään.
- Parhaimmillaan osakkaiden luottomies.
- Pääosin yhtiöissämme on ammattitilintarkastajien rinnalla toiminut toiminnantarkastaja jo aikaisemminkin tilintarkastajan nimikkeellä. Nimikkeen muutos ei siis aiheuttanut muutoksia.
- Toiminnantarkastajasta on eniten hyötyä silloin kun henkilö asuu tarkastuskohhteessa ja siten näkee mitä ns. kentällä pääpiirteittäin tapahtuu. Siten hänellä on jopa parempi näkemys esim. remonteista verrattuna ammattitilintarkastajaan, jonka näkemys perustuu puhtaasti dokumentteihin. Lisäksi toiminnantarkastaja voi tehdä ns. kuittitarkastuksen jolloin em. kenttätapahtumien tuntemuksesta on lisää hyötyä verrattuna tilintarkastajaan.
- Pienet selkeät yhtiöt eivät tarvitse ammattitilintarkastajaa.
- Ei mitään hyötyä ammattimaisessa isännöinnissä, pelkään heidän tarkastuksen tasoa
- Pitkän aikavälin kustannussäästö pienille asunto-osakeyhtiöille, koska tilintarkastajan palkkioita ei enää makseta.
- Toiminnantarkastaja pystyy ottamaan tilintarkastajaa paremmin kantaa, mitä korjauksia ja miten ne on toteutettu yhtiössä.
- Kustannushyöty.  
Ei tarvitse olla tilintarkastajan pätevyyttä.
- Maalikkotarkastaja tietää, mitä taloyhtiössä on todella tehty ja voi myös reagoida asioihin, jotka ovat jääneet hoitamatta.
- Luottamus hallitukselle.
- ei mitkään, ammattitarkastajat aina taloihin. Hallitus käy kuitit läpi ilman toiminnantarkastajaa.
- **TÄMÄ KYSELY ON JOTENKIN VÄÄRISTÄ LÄHTÖKOHDISTA..  
EIHÄN TOIMINNANTARKASTAJIA OLE YLEENSÄ LISÄTTY VAAN  
HEISTÄ ON PYRITY EROON..**
- ei ole
- En näe hyötyjä.
- Vanhoissa yhtiöjärjestyksissä, joissa edellytetty 2 tilintarkastajaa, on voitu korvata toinen tarkastaja ja laskea kustannuksia.

19. Ilmaiskaa lyhyesti omin sanoin, mitkä ovat mielestänne olennaisimmat toiminnantarkastusjärjestelmän kehittämiskohteet?

Vastaajien määrä: 29

- ne pitää poistaa kaikki
  - Toiminnantarkastajissa on usein henkilöitä, jotka eivät ymmärrä kirjanpidosta mitään.
  - halukkuus lisääminen
  - Toiminnantarkastien ohjeistus raporttien vaatimuksista ja rakenteesta jotta kirjavuus poistuu ja niissä keskitytään oleellisiin asioihin ja saadaan käyttökelpoisia raportteja.
- Tarkoitetaanko kyselyssä prosentteja koko yhtiön aiakkaista vai yksittäisen isän-

noitsijan hallinnoimista yhtiöistä? Kun esim kysytään montako % on alkanut käyttämään toiminnantarkastajaa?

- Osaaminen, joissain tapauksissa toiminnantarkastaja on tehnyt itsestään juma-  
lan, koska nykylainsäädännöstä on niin vähän kokemusta ja alan kirjallisuuskiin ke-  
hottaa tutustumaan kaikkeen.
- Ammattitaito. Ammattitilintarkastajan lisäksi suoritettu toiminnantarkastus on  
tarpeetonta nykyisellään toteutettuna.
- Keväisin tilinpäätösaikataulussa pysyminen on tärkeää, joten toiminnantarkastuk-  
sen ripeä suorittaminen on tärkeää. Tämän ajatuksen kirkastaminen olisi suota-  
vaa.  
Tietenkin tilinpäätöksen yleiseen ymmärtämiseen voidaan aina kiinnittää enem-  
män huomiota.
- Pitäisi siirtyä ainoastaan ammattitarkastukseen esim. 4 huoneistoisesta yhtiöstä  
alkaen
- Toiminnantarkastajan ammattitaito usein heikokohko, jolloin mahdolliset vir-  
heet kirjanpidossa ja hallinnossa jää huomiotta
- Järjestelmä ei toimi, kun sitä ei tunneta ja toiminnantarkastajan valintaan ei panos-  
teta
- Kirjanpidon alkeiden opettelu.
- Taloushallinnon koulutus.
- Niille keillä ei ole kokemusta toiminnantarkastuksesta, pitäisi antaa lisää oppia.
- Nykyinen systeemi ihan hyvä, en keksi kehittämisen ideoita.
- Toiminnantarkastajan täytyisi osata tehdä työ itsenäisesti. Ei isännöitsijä voi olla  
neuvomassa miten työ tehdään ja kertomuksia kirjoittamassa.
- Ammattitaitoisia tarkastajia ei tloyhtiöissä yleensä ole ja ulkopuoliset eivät juuri-  
kaan ole näistä kiinnostuneet. Tarkastus kohdistuu enemmän tositteiden läpi-  
käymiseen kuin yhtiön taloudellisen tilan analysointiin. Asunto-osakeyhtiölakia  
tai kirjanpitolakia ei yleensä tunneta.
- kaikki. Ihan kuolleena syntynyt homma
- Toiminnantarkastajien osaaminen, jotta toiminnantarkastus antaisi laadukkaan  
lopputuloksen.
- Jos yhtiössä on ammattitilintarkastaja; toiminnantarkastajaa ei mielestäni tarvita.
- Ettei tarvitsi tehdä kalliita yhtiöjärj.muutoksia tms.
- Luopumista koko toiminnantarkastuksesta mahdollisimman pian
- Toiminnantarkastajien osaaminen, heille pitäisi olla koulutusta saatavissa, vaikka  
useimmiten heillä onkin riittävät tiedot kirjanpidon osalta.
- En osaa sanoa.
- Maalikkotarkastajat eivät usein ymmärrä kirjanpidon tarkastusta. Esimerkiksi jäl-  
kilaskelmat ym. asiat eivät avaudu heille. Kokemukseni mukaan maalikkotarkasta-  
jat eivät ylipäätään tunnu ymmärtävän, miten heidän pitäisi esim. tarkistaa hallin-  
toa. Toiminnantarkastuskertomuksiin on joskus tullut tarkastajan omasta intres-  
sistä johtuvia ilmauksia, ts. kaikki eivät osaa toimia yhtiön osakkaiden edun mu-  
kaisesti.
- Luottamus isännöitsijään.
- Tarkastajien ammattitaidon parantaminen.
- Toiminnantarkastaja yhtiöön vain poikkeuksellisesti ammattilaiset kehiin  
Vastasin vain omien yhtiöideni 21-22 puolesta

- Suurimmaksi osaksi nämä maallikot eivät ymmärrä mitä ovat tekemässä.
- Toiminnantarkastajat ovat valitettavan usein maallikoita, jotka eivät osaa/ymmärrä kirjanpidosta tai juuri mistään muustakaan mitään. Toiminnantarkastajan roolia pitäisi miettiä ja koko järjestelmän tarpeellisuus arvioida uudelleen.